



Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosovo
Qeveria -Vlada - Government
Ministria e Administrimit të Pushtetit Lokal
Ministarstvo Administracije Lokalne Samouprave
Ministry of Local Government Administration

RAPORT I ANALIZËS EX-POST

**TË LIGJIT NR. 06/L-092 PËR DHËNIEN NË SHFRYTËZIM DHE
KËMBIM TË PRONËS SË PALUAJTSHME TË KOMUNËS**

Korrik, 2022

Tabela e përmbajtjes

Kapitulli I.....	3
1. Rëndësia dhe historiku i zbatimit të Ligjit.....	3
2. Metodologjia dhe fushëveprimi i Analizës Ex-Post	4
Kapitulli II	6
Gjetjet nga analiza ex-post.....	6
1. Niveli i arritjes së qëllimit fillestar dhe objektivave të ligjit.....	6
2. Identifikimi i sfidave apo efekteve pozitive gjatë zbatimit të Ligjit dhe identifikimi i efekteve të pa dëshiruara.....	7
Kapitulli III.....	18
Përfundimet:	18
Rekomandim:	18
Shtojcat	19
1.1. Tabela e Vleresimit.....	19
1.2. Lista e institucioneve të konsultuara.....	40
1.3. Pyetësorët	43

Kapitulli I

1. Rëndësia dhe historiku i zbatimit të Ligjit

Komunat kanë në posedim dhe pronësi pronë të paluajtshme të cilin në bazë të Ligjit Nr. 03/L-040 për Vetëqeverisje Lokale¹ ka të drejtë ta jap me qira apo shfrytëzim. Këto prona vihen në funksion të zhvillimit të ekonomisë lokale, me qëllim edhe të rritjes së vlerës së pronës si pasojë e shfrytëzimit. Ndërkaq, me Ligjin Nr. 06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbim të Pronës së Paluajtshme të Komunës² (tutje referuar shkurtimisht si “Ligji” ose “Ligji në fuqi”) janë rregulluar dhe përcaktuar procedurat dhe format për dhënien në shfrytëzim dhe këmbim të pronës së paluajtshme komunale. Më tej, Ligji ka përcaktuar edhe procedurat e bartjes së pronave nën administrimin e institucioneve qendrore, Agjencioni Pyjor i Kosovës tek komunat. Ky Ligj ka hyrë në fuqi në prill të vitit 2019 dhe nga ajo kohë zbatohet nga komunat dhe Ministria e Administrimit të Pushtetit Lokal (tutje referuar shkurtimisht si “MAPL”). Për qëllim të përcaktimit më të detajuar të procedurave është hartuar dhe miratuar Rregullore (QRK) Nr. 09/2020 për Përcaktimin e Procedurave të Dhënies në Shfrytëzim dhe Këmbim e Pronës së Paluajtshme të Komunës³ (tutje referuar shkurtimisht si “Rregullore”).

Ligjit në fuqi i ka paraprirë Koncept-Dokumenti i MAPL për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbim të Pronës Komunale (tutje referuar shkurtimisht “Koncept-Dokumenti”), i vitit 2017. Ky Koncept-Dokument kishte analizuar Ligjin Nr. 04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbim të Pronës së Paluajtshme të Komunës⁴ (tutje referuar shkurtimisht si “Ligji paraprak”) dhe kishte identifikuar disa sfida në raport me këtë ligj. Si sfida kryesore të identifikuar në këtë Koncept-Dokument ishin: a. evidentimi i pronave komunale dhe planifikimi i dhënies në shfrytëzim të pronës komunale. Si opsion i rekomanduar i këtij Koncept-Dokumenti ishte hartimi i një ligji të ri i cili do të përcaktonte rregulla për mbikëqyrjen e zbatimit të kontratave të dhënies në shfrytëzim, përcaktimi i dhënies në shfrytëzim për afat deri në një vit, të shkurtohen afatet të procedurës së dhënies në shfrytëzim, si dhe përcaktimi i transferimit të pronave që menaxhohen nga Agjencioni Kosovar i Privatizimit (tutje referuar shkurtimisht si “AKP”) tek komunat.

Para Ligji paraprak, në fuqi ka qenë edhe Ligji Nr. 03/L-226 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbim të Pronës së Paluajtshme të Komunës⁵.

Ndërsa bazuar në Planin Legjislativ të MAPL për vitin 2022, dhe me vendimin e MAPL është formuar Grupi Punues për vlerësimin ex-post të Ligjit. Grupi Punues ka mbajtur tre takime punuese, dhe një takim me organizata të shoqërisë civile.

¹ Ligji Nr. 03/L-040 për Vetëqeverisje Lokale, Gazeta Zyrtare 28/2008.

² Ligji Nr. 06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbim të Pronës së Paluajtshme të Komunës, Gazeta Zyrtare 10/2019.

³ Rregullore (QRK) Nr. 09/2020 për Përcaktimin e Procedurave të Dhënies në Shfrytëzim dhe Këmbim e Pronës së Paluajtshme të Komunës, e qasshme në: <https://gzk.rks-gov.net/ActDocumentDetail.aspx?ActID=30537>.

⁴ Ligji Nr. 04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbim të Pronës së Paluajtshme të Komunës, Gazeta Zyrtare 35/2012.

⁵ Ligji Nr. 03/L-226 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbim të Pronës së Paluajtshme të Komunës, Gazeta Zyrtare 89/2010.

2. Metodologjia dhe fushëveprimi i Analizës Ex-Post

Grupi Punues ka përcaktuar të bëjë vlerësimin e zbatueshmërisë dhe pajtueshmërisë së ligjit, si një nga llojet kryesore të vlerësimit ex-post të legjislacionit. Qëllimi i vlerësimit është identifikimi i arsyeve se si Ligji është zbatuar, dhe nëse janë ndërmarrë veprime të parapara të institucioneve përgjegjëse për zbatimin e ligjit. Ky vlerësim është bërë nën udhëzimet e Udhërrefyesit të Qeverisë për Vlerësimin Ex-post të Legjislacionit në Republikën e Kosovës. Vlerësimi fokusohet edhe në identifikimin e ndryshimeve pozitive si rrjedhojë e zbatimit të Ligjit. Tutje, janë identifikuar dispozitat e caktuara për vlerësim dhe analizim, të cilat janë vlerësuar me interes dhe që institucionet zbatuese kanë identifikuar sfida më herët. Pas përcaktimit të dispozitave janë identifikuar edhe treguesit matës dhe metoda e mbledhjes së të dhënave për të nxjerrur përfundime të vlefshme të cilat do të ndihmojnë Qeverinë në planifikimin më të mirë të politikave në fushën e dhënies në shfrytëim dhe këmbim të pronës së paluajtshme komunale.

Për qëllim të kësaj analize ex-post të Ligjit, Grupi Punues ka definuar këtë fushëveprim të analizës:

a. Kriteret për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës

Nenin 5 të Ligjit që përcakton se: 1. Dhënia në shfrytëzim e pronës së paluajtshme të komunës bazohet në këto kritere: 1.2. qëllimi i shfrytëzimit të pronës së paluajtshme e komunës të jetë e harmonizuar me dokumentet e planifikimit hapësinor; (...) 1.4. të plotësojë kushtet dhe kriteret e përcaktuara mjedisore.

b. Afati i dhënies në shfrytëzim i pronës së paluajtshme të komunës

Nenin që 6 përcakton se: 1.3. komunat mund të japin në shfrytëzim pronën e paluajtshme për me pak se një (1) vit. Procedurat dhe format për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës për periudhën deri në një (1) vit rregullohen dhe përcaktohen me rregullore komunale.

c. Subjektet përfituese

Nenin 7 që përcakton se kush mund të jenë subjektet përfituese të dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme komunale është analizuar në tërësi.

d. Negocimi i ofertave nga Kryetari i Komunës

Nenin 8, par. 1.3 të Ligjit që përcakton se njëra nga procedurat për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës është edhe procedura e negociimit nga ana e kryetarit të komunës. Dhe, nenin 11 që përcakton procedurën e negociimit. Pra është analizuar në tërësi neni 11 i Ligjit.

e. Kufizimet e komunës

Nenin 10 të Ligjit që përcakton kufizimin që kuvendi apo ekzekutivi i komunës të mos mund të merr asnjë vendim lidhur me dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës nga dita kur Presidenti shpall zgjedhjet lokale.

f. Njoftimi publik i dhënies në shfrytëzim të pronës komunale

Nenin 15 të Ligjit që përcakton obligimet e komunës në lidhje me njoftimin e publikut me dhënien në shfrytëzim të pronës së komunës. Ky nen përcakton që pas marrjes së vendimit paraparak për

dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës, komuna bën njoftimin publik për pronën e cila jepet në shfrytëzim.

g. Komisioni Vlerësues dhe Komisioni i Ankesave

Nenet 17 dhe 18 të Ligjit përcaktojnë përbërjen, dhe fushëveprimin e Komisionit Vlerësues dhe Komisionit të Ankesave, janë analizuar në tërësi.

h. Vlerësimi i ofertave

Nenin 19 të Ligjit që përcakton rregullat e vlerësimit të ofertave është analizuar në tërësi.

i. Dhënia në shfrytëzim e pronës së paluajtshme të komunës për rastet e veçanta

Nenin 21 të Ligjit që përcakton raste e veçanta kur procedura e konkurimit nuk zbatohet është analizuar në tërësi.

j. Mbikëqyrja e kontratave

Nenin 22 të Ligjit që përcakton obligimet e ekzekutivit të komunës në raport me mbikëqyrjen e kontratave dhe raportimin në kuvendin komunal është analizuar në tërësi.

k. Përfundimi i afatit të shfrytëzimit të pronës së paluajtshme të komunës

Nenin 23, paragrafët 2 dhe 3 të Ligjit që trajtojnë disa çështje që lidhen me përfundimin e afatit të shfrytëzimit të pronës komunale.

l. Kushtet për këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës

Nenin 24 të Ligjit që përcakton kushtet e këmbimit të pronës së paluajtshme të komunës është analizuar në tërësi.

m. Këmbimi i pronës së paluajtshme të komunës me persona fizik dhe juridik

Nenin 25, par. 3, 3.1, 3.2 dhe par. 5 të Ligjit që përcakton procedurën e këmbimit të pronës së paluajtshme.

n. E drejta e komunës për bartjen në pronësi të pronës së paluajtshme të administruar nga institucionet qendrore

Nenin 27 të Ligjit që përcakton procedurën e bartjes së pronës në pronësi të institucionit qendror te komunat është analizuar në tërësi.

Kapitulli II

Gjetjet nga analiza ex-post

1. Niveli i arritjes së qëllimit fillestar dhe objektivave të ligjit

Për qëllime të analizës ex-post të këtij Ligji dhe vlerësimit të nivelit të arritjes së qëllimit fillestar dhe objektivave të ligjit, janë analizuar dispozitat e Ligjit në fuqi, dhe dokumente të tjera të rëndësishme, si Koncept Dokumenti për Hartimin e Ligjit për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbim të Pronës së Paluajtshme të Komunës.

Rëndom si ligje të tjera, neni që shpjegon qëllimin e ligjit merret si bazë për identifikimin e qëllimit kryesor të ligjit. Në këtë rast, neni 1 i Ligjit aktual përcakton qëllimin e ligjit si vijon:

“Ky ligj ka për qëllim të siguroj shfrytëzimin efektiv të pronës së paluajtshme të komunës për zhvillim të qëndrueshëm ekonomik, rritjen e vlerës së pronës së paluajtshme të komunës dhe përmbushjes së interesit të përgjithshëm. Gjithashtu ky ligj krijon mundësi për këmbimin e pronës së paluajtshme të komunave dhe përfitimin e të drejtës së pronësisë për komunat mbi pronat të cilat administrohen nga institucionet e shtetit, me qëllim të përmbushjes së interesit të përgjithshëm publik.” (theks i shtuar me qëllim)

Pra, ajo që mund të identifikohet si qëllim kryesor i Ligjit është: 1. Të sigurohet shfrytëzim efektiv i pronës komunale për zhvillim të qëndrueshëm ekonomik, 2. Rritjen e vlerës së pronës së paluajtshme të komunës dhe 3. Përmbushjen e interesit të përgjithshëm. Megjithatë, duke marrë për bazë që Ligji është në fuqi që vetëm 3 vite efektive, është vlerësuar si vështirë i matshëm nëse janë arritur qëllimet e ligjit. Një nga arsyet tjera kryesore të pamundësisë së vlerësimit të nivelit të arritjes së qëllimeve është edhe mungesa e të dhënave, e identifikuar si sfidën kryesore të hartimit të kësaj analize. Pra mungojnë të dhënat mbi bazën e të cilave do të ndërtoheshin tregues matës që të vlerësohet niveli i arritjes së qëllimeve.

Si objektiva kryesor të Ligjit, në bazë të Koncept-Dokumentit janë identifikuar këto:

1. Zhvillimi ekonomik i komunave përmes fuqizimit të kryetarëve të komuanve që të negociojnë tërheqjen e investitorëve në komuna;
2. Rritja e efektivitetit të komunave në dhënien në shfrytëzim dhe këmbim të pronave të paluajtshme përmes shkurtimit të afateve dhe procedurave;
3. Komunat të jenë transparente dhe të hapura, dhe të përdorin mekanizmat demokratik përmes konsultimit publik me qytetarë, duke menjanuar çfarëdo mundësie të keqpërdorimeve të pronës komunale;
4. Ri-definimi i procedurave të transferimit të pronës e cila menaxhohet nga AKP në pronësi të komunave.

Grupi Punues nuk e ka vlerësuar të arsyeshme analizimin e nivelit të arritjes së qëllimit kryesor të Ligjit, duke qenë se prej hyrjes në fuqi të tij e deri më tash ka kaluar një periudhë relativisht e shkurtë. Tutje, Grupi Punues ka marrë për bazë edhe vështirësitë në zbatimin e Ligjit gjatë periudhës së pandemisë COVID-19. Mbi të njëjtën bazë arsyeshmërie por edhe duke marrë parasysh mungesën e të dhënave nga komunat, Grupi Punues ka vlerësuar se nuk është e mundur dhe e arsyeshme të bëhet vlerësimi i nivelit të arritjes së objektivave të Ligjit. Në këtë fazë të zbatimit

të Ligjit, Grupi Punues ka analizuar vetëm sfidat apo efektet pozitive gjatë zbatimit të Ligjit, apo edhe identifikimin e sfidave të pa dëshiruara. Analizimi i arritjes së qëllimit dhe objektivave mbetet të realizohet në të ardhmen.

2. Identifikimi i sfidave apo efekteve pozitive gjatë zbatimit të Ligjit dhe identifikimi i efekteve të pa dëshiruara

A. Dispozitat në lidhje me dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës

1. Kriteret për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës

Ligji definoi kriteret e përgjithshme të dhënies në shfrytëzim të pronës komunale, duke i përcaktuar si vijon: a. kriteri i regjistrimit të pronës në librat kadastral, b. kriteri i harmonizimit të qëllimit të dhënies në shfrytëzim të pronës komunale, c. kriteri i arsyeshmëri të interesit publik apo përfitimit ekonomik të komunës, dhe d. kriteri i respektimit të normave për mbrojtjen e mjedisit.

Në fushëveprim të kësaj analize ex-post kanë qenë specifikisht dy prej këtyre kriterëve: b. kriteri i harmonizimit të qëllimit të dhënies në shfrytëzim të pronës komunale, dhe d. kriteri i respektimit të normave për mbrojtjen e mjedisit.

Në raport me kriterin e harmonizimit të dhënies në shfrytëzim të pronës komunale me dokumentet e planifikimit, komunat kanë ngritur disa shqetësime si pengesa gjatë zbatimit të këtij ligji. Një nga këto pengesa është përmendur fakti që në përgjithësi, prej kur ky ligj ka hyrë në fuqi, dhe më herët, komunat kanë hasur në sfida në hartimin dhe miratimin e dokumenteve të planifikimit hapësinor (arsyet e këtyre sfidave janë jashtë fushëveprimit të këtij raport). Një numër komunash ende nuk kanë hartuar hartat zonale, apo janë ende në proces të hartimit. Kjo ka ndikuar që në raste të caktuara, projektet e palëve të interesuara për marrjen në shfrytëzim të pronës komunale të mos përputhen me dokumentet e planifikimit hapësinor, në rastet kur ato kanë qenë të hartuara dhe në fuqi, apo që komunat nuk e kanë pasur të definuar rregullimin e asaj zone me dokumente të planifikimit hapësinor. Megjithatë, kjo problematikë nuk ndërlidhet me përcaktimet e bëra në Ligj, por me zbatimin në praktikë të tij, në rastet kur kërkesat e këtij Ligji ndërveprojnë me ligje apo dokumente të tjera.

Përgjithësisht, komunat kanë deklaruar se respektojnë kriterin e harmonizimit të qëllimit të dhënies në shfrytëzim të pronës komunale me dokumentet e planifikimit hapësinor. Për më tepër, komunat e kanë të qartë se si dokumentohet ky kriter, në rastet e përgaditjes së dokumentacionit përcjellës me vendimin për dhënien në shfrytëzim. Në anën tjetër, edhe MAPL konfirmon që ka një praktikë të ndërtuar të komunave për të konstatuar që vendimet e dhënies në shfrytëzim janë në përputhje me dokumentet e planifikimit.

Për qëllimet të këtij raporti është analizuar edhe mënyra e verifikimit nëse një vendim për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale, apo kërkesat, janë në përputhje me normat e mbrojtjes së mjedisit. Në lidhje me këtë, komunat kanë dhënë përgjigje realtivisht të ndryshme sa i përket mënyrës se si e bëjnë verifikimin. Një pjesë më e komunave kanë deklaruar që për disa nga projektet apo qëllimet për të cilat ipet prona në shfrytëzim kërkohet që të dokumentohet me leje

mjedisore apo dokumente ekuivalente që vlerësojnë ndikimin e projektit në mjedis. Komunitat e tjera zbatojnë praktika të tjera, jo doemos doshmërisht në mënyrë të unifikuar.

Ligji nuk e ka përcaktuar mënyrën e vërtetimit nëse projektet apo vendimet për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale janë në përputhje me normat e mbrojtjes së mjedisit. Madje as Rregullorja nuk ka ndonjë përcaktim më të detajuar në këtë aspekt. Kjo krijon hapësirë që komunitat të mos zbatojnë një praktikë të unifikuar të vërtetimit të këtij kriteri. Rrjedhimisht, mungesa e një praktike të unifikuar në disa raste mund të ndikoj që komunitat të mos arrijnë të vlerësojnë saktë ndikimin në mjedis. Apo edhe në raste të tjera të vendoset në mënyrë arbitrare një barrë më e madhe për bizneset të dokumentojnë që projekti i tyre për të cilin kanë shprehur interes për marrjen në shfrytëzim të pronës është në përputhje me normat e mbrojtjes së mjedisit.

2. Afati i dhënies në shfrytëzim i pronës së paluajtshme të komunës

Afatet e dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës janë të përcaktuara në nenin 6 të Ligjit. Risi e këtij ligji është përcaktimi i afatit të ri për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale deri në një (1) vit. Ndërkaq, sikurse edhe Ligji paraprak, Ligji ri përcakton edhe dy lloje tjera të afateve: a. afati për dhënien në shfrytëzim dhënia në shfrytëzim afatshkurtër e pronës së paluajtshme të komunës, që nënkupton periudhën nga një (1) vit e deri në pesëmbëdhjetë (15) vite dhe b. dhënia në shfrytëzim afatgjatë e pronës së paluajtshme të komunës, që nënkupton periudhën më shumë se pesëmbëdhjetë (15) vite deri nëntëdhjetë e nëntë (99) vite.

Në lidhje me afatet, analiza ex-post është fokusuar në këto aspekte: a. nëse komunitat kanë miratuar rregullore për përcaktimin e procedurave dhe formave për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës për periudhën deri në një (1) vit; dhe b. raporte statistikore të dhënies në shfrytëzim të pronës për tre prej llojeve të afateve.

Në raport me obligimin e komunave për hartimin dhe miratimin e rregullores për rregullimin e dhënies në shfrytëzim të pronës për periudhën deri në një (1) vit, mund të nxirret përfundimi që jo të gjitha komunitat e kanë përmbushur këtë obligim. Në bazë të përgjigjeve të pranuar nga pyetësi i kësaj analize i përcjellur tek komunitat del se 10 nga 12 komunitat e përgjigjura kanë hartuar dhe miratuar një rregullore të tillë. Një nga dy komunitat ka deklaruar se e ka përfunduar procesin e hartimit, por është në procesin e konfirmimit të vendimit për miratimin e saj.

Një nga vështirësitë më të mëdha të hasura gjatë hartimit të këtij raporti ka qenë mbledhja e të dhënave, statistikore dhe kualitative. Megjithatë, në bazë të atyre të dhënave të gjeneruara nga MAPL, del se prej hyrjes në fuqi të Ligjit në vitin 2019, e deri në maj të vitit 2022 komunitat kanë dhënë në shfrytëzim 260 prona. Nëse këtë total e ndajmë në proporcion me 38 komunitat, del se secila komunë ka dhënë në shfrytëzim afërsisht nga shtatë (7) prona të paluajtshme, pa marrë parasysh kohëzgjatjen e afatit të dhënies apo llojit të procedurës së përdorur. Ose shprehur në vite, komunitat, çdo vit kanë dhënë në shfrytëzim më pak se dy (2) prona të paluajtshme. Ky numër i pronave të dhëna në shfrytëzim është shumë i vogël dhe është tregues i zbatimit të ulët të këtij Ligji.

Në bazë të të dhënave të ndara nga 12 komunitat që kanë marrë pjesë në këtë analizë duke ju përgjigjur pyetësorit, numri i vendimeve për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale deri në 1 vit është shumë i vogël. Vetëm 122 vendime për dhënien në shfrytëzim për periudhë deri në 1 vit

është raportuar nga 12 komunat. Për më tepër, 5 nga 12 komunat që i janë përgjigjur pyetësorit kanë deklaruar se ende nuk kanë dhënë asnjë pronë në shfrytëzim për periudhën deri në 1 vit.

Gjilan Ferizaj Podujevë Lipjan Klinë Kamenicë Dragash Drenas Malishevë Kaçanik Leqosaniç Partesh

<i>Kanë Rregullore</i>	Po	Po	Jo	Po	Po	Po	Jo	Po	Po	Po	Jo	Po
<i>Numri i vendimeve</i>	50		0	0	10	7	0	10	0	44	0	1

3. Subjektet përfituese

Ligji përcakton se të gjithë personat fizik dhe juridik që janë të evidentuar dhe regjistruar në Kosovë⁶ dhe OJQ-ve⁷ të regjistruara në atë komunë kanë të drejtë të marrin pronë në shfrytëzim. Kjo analizë ex-post ka shqyrtuar këto çështje kryesore: a. mënyra e evidentimit të personave fizik dhe juridik dhe praktikën e komunave në zbatimin e përjashtimit të paraparë në nenin 7, par. 2 të Ligjit, dhe b. numrin e kërkesave dhe vendimeve për dhënien në shfrytëzim të pronave për OJQ.

Analiza e dispozitave që rregullojnë subjektet përfituese nuk ka evidentuar problematika të mëdha, si në aspektin juridik, apo edhe në aspektin e zbatimit të Ligjit. Çështja e mënyrës së evidentimit të personave fizik apo juridik nëse janë të regjistruar në Kosovë është konfirmuar si praktikë e unisuar në gjithë komunat. Nuk është raportuar apo evidentuar ndonjë problematikë në këtë aspekt.

Ndërkaq, në raport me zbatimin e përjashtimit nga kërkesa që për të qenë subjekt përfitues duhet të jesh i regjistruar në Kosovë, që aplikohet tek rastet e negocimit nga kryetari i komunës, nuk ka qenë e mundur të trajtohet në këtë analizë për mungesë të të dhënave. Në fakt, të gjitha komunat e intervistuar dhe ato që i janë përgjigjur pyetësorit të analizës, kanë deklaruar se nuk kanë shfrytëzuar formën e negocimit për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale. Sakaq, nuk ka qenë e mundur të analizohet nëse ka pasur investitor të huaj, dhe të peregjistruar në Kosovë për të cilët është zbatuar përjashtimi.

Risi e Ligjit në fuqi, në krahasim me ligjin e kaluar është dhënia e mundësisë për organizatat e shoqërisë civile për të qenë subjekt përfitues i dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme komunale. Megjithatë, në bazë të të dhënave nga MAPL, numri i kërkesave dhe vendimeve për dhënien në shfrytëzim për OJQ është shumë i vogël. Sipas këtyre të dhënave, komunat kanë nxjerrë vetëm pesë (5) vendimet në total, prej vitit 2019, për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale për OJQ-të.

4. Negocimi i ofertave nga Kryetari i Komunës

Një nga risitë kryesore të Ligjit në fuqi është edhe forma e re e dhënies në shfrytëzim të pronës komunale përmes negocimit të ofertave nga kryetari i komunës. Kjo formë përcaktohet në nenin 11 të Ligjit, i cili përcakton të drejtën e kryetarit të komunës që të negocioj me investitor potencial

⁶ Neni 7, par. 2 përcakton një përjashtim tek rastet e negocimit të kryetarit të komunës, ku personat fizik dhe juridik mund të mos jenë persona të evidentuar apo regjistruar në Kosovë.

⁷ Në bazë të nenit 7, par. 3, OJQ-të mund të jenë përfituese të shfrytëzimit të pronës komunale në periudhë afatshkurtë, nëse qëllimi i shfrytëzimit të asaj prone është interes i përgjithshëm.

për dhënien në shfrytëzim të pronës, pa zhvilluar fare procedurat paraprake dhe të paraqet propozimin final kuvendit të komunës për miratim përfundimtar. Megjithatë, kjo e drejtë është e kufizuar në tri raste specifike: në rastet kur vlera e investimit është së paku 10% e buxhetit të përgjithshëm për investime kapitale të komunës të vitit paraprak; b. në rastet kur një investitor ka shprehur interesim për hapjen e një biznesi në interes të komunës; apo c. në rastet kur nuk ka interesim për marrjen e pronës së komunës në shfrytëzim nga palët për së paku tre (3) vitet e fundit.

Për qëllime të kësaj analize janë trajtuar këto aspekte të rregullimit të kësaj procedure: a. niveli i kërkesave nga bizneset dhe investitorët dhe numri i rasteve të negociimit; dhe b. llojet e rasteve të negociimit, siç janë përcaktuar në paragrafin 3 të Ligjit.

Në përgjithësi, në bazë të të dhënave të marra nga MAPL dhe komunat është evidentuar interes shumë i vogël i bizneseve që kanë parashtruar interes te komunat të ndjekin procedurat e negociimit me kryetarin e komunës për të marr në shfrytëzim pronë komunale. Në shumicën e përgjigjeve të pranuar nga komunat, është raportuar për mungesë të kërkesës për të zhvilluar këtë procedurë të re që e parashih ligji. Periudha e vlerësimit të zbatimit të këtij Ligji përfshinë edhe periudhën e pandemisë COVID-19, që gjithashtu ka ndikuar në interesin e bizneseve për të zhvilluar këtë procedurë.

Një numër komunash që janë përgjigjur në pyetësor dhe intervistë kanë udhëheqje të re komunale nga viti 2021. Kjo mund të lidhet edhe me përgjigjet për mungesë kërkesë. Marrë parasysh të dhënat nga MAPL, vetëm në 22 raste është shfrytëzuar procedura e negociimit nga kryetari i komunës, prej prillit të vitit 2019, kur ka hyrë në fuqi ligji.

Një numër komunash të intervistuar edhe ato që janë përgjigjur në pyetësor kanë shprehur shqetësimin në përkufizimin e bërë në paragrafin 3 të nenit 11 të ligjit, ku përcaktohen rastet kur kryetari i komunës mund të shfrytëzojnë procedurën e negociimit. Konkretisht, dispozita “[t]ë drejtën e negociimit Kryetari i Komunës mund ta shfrytëzoj në këto raste: (...)” nga disa komuna është e paqartë nëse tre rastet duhet të plotësohen kumulativisht, apo mjafton vetëm një nga rastet që të mund të përdoret procedura e negociimit. Përkufizimet në nenin 11 i ligjit janë ‘zgjeruar’ më tej në Rregullore, përkatësisht në nenin 23 të Rregullores.

Mos përputhjet mes Ligjit dhe Rregullores: Për qëllime të analizimit të kësaj dispozite të Ligjit është marrë për bazë edhe Rregullorja. Neni 23 i kësaj Rregullore përcakton në mënyrë të detajuar rregullat për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale mbi bazën e negociimit të kryetarit. Mirëpo, në disa raste, kjo dispozitë i tejkalon përcaktimet që ka bërë Ligji. Shembull, si rast të parë kur kryetari ka të drejtë të filloj procedurën e negociimit, Ligji e përcakton që është vlera e investimit, përkatësisht që vlera e investimit të jetë së paku 10% e buxhetit të përgjithshëm për investime kapitale të komunës për vitin paraprak. Në anën tjetër, Rregullorja shkon përtej duke përcaktuar një ‘tavan’ të vlerës së investimit, duke marrë për bazë përcaktimet e bëra në Ligjin përkatës për investime strategjike të Republikës së Kosovës. Kësisoj, përmes këtij përcaktimi shtesë, nga diskutimet e Grupit Punues është evidentuar se Rregullorja ka përcaktuar edhe sektorët e investimit, ndonëse Ligji nuk bënë një përcaktim të tillë. Tutje në paragrafin 4 të nenit 23 të Rregullores janë përcaktuar edhe sektorët ku mund të investohet nëse zhvillohet procedura e negociimit për rastet kur një investitor ka shprehur interesim për hapjen e një biznesi për interes të komunës. Kështu, janë përcaktuar këto sektor të mundshëm: a. Sektori i prodhimit, b. industri

përpunuese, c. industri ushqimore, dhe d. parqe industriale dhe teknologjike. Në Ligj nuk ka asnjë referencë për këto sektor. Pra, Rregullorja bënë përcaktime të kriterëve shtesë, apo 'tavaneve' shtesë të cilat nuk janë përcaktuar fare në Ligj.

5. Kufizimet e komunave gjatë kohës së zgjedhjeve

Ligji përcakton kufizimin për komunat që prej momentit të shpalljes së zgjedhjeve nga Presidenti i Republikës së Kosovës të mos mund të japin në shfrytëzim pronë komunale. Respektimi i kësaj dispozite ka qenë subjekt i analizës, ku komunat janë pyetëur nëse e shohin si të arsyeshme, ndërkaq MAPL ka ofruar informata nëse ka pasur raste të vendimeve në kundërshtim me këtë dispozitë.

Nga të dhënat e pranuar gjatë analizës nuk është evidentuar ndonjë problematikë e caktuar në lidhje me këtë dispozitë. Në disa raste, komunat e shohin si pengesë kufizimin, mirëpo ato komuna mirëkuptojnë qëllimin e dispozitës për të eliminuar mundësitë e keqpërdorjes së të drejtës së dhënies në shfrytëzim të pronës komunale në kohë zgjedhjesh.

Në anën tjetër MAPL ka ndërtuar një praktikë ku i njofton komunat në momentin e shpalljes së zgjedhjeve për respektimin e kësaj dispozite. Deri më tani vetëm në 5 raste MAPL kanë nxjerrur vendim për pezullimin e procedurës për shkak të shkeljes së kësaj dispozite.

6. Njoftimi publik i dhënies në shfrytëzim të pronës komunale

Neni 15 i Ligjit përcakton obligimet e komunës në lidhje me njoftimin e publikut me dhënien në shfrytëzim të pronës së komunës. Ky nen përcakton që pas marrjes së vendimit paraprak për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës, komuna bën njoftimin publik për pronën e cila jepet në shfrytëzim. Analiza ka trajtuar këto aspekte specifike në raport me zbatimin e kësaj dispozite: a. nëse komuna e bënë publikimin e njoftimit për dhënien e pronës në shfrytëzim sipas kërkesave të Ligjit, dhe b. nëse komuna e bënë publikimin e njoftimit në afërsi të pronës.

Komunat deklarohen që zbatojnë dispozitat në lidhje me njoftimin publik të dhënies në shfrytëzim të pronës komunale. Megjithatë, në disa raste komunat deklarojnë që publikimin e bëjnë vetëm në ueb-sajtin zyrtar të komunës, apo vetëm në mediat lokale. Nuk ka një praktikë të unifikuar të komunave në publikimin e njoftimit e vendimit edhe në vendin ku është dhënë prona në shfrytëzim, siç e përcakton ky nen.

Përgjithësisht nuk është evidentuar asnjë problematikë e caktuar në lidhje me këtë dispozitë.

7. Komisioni Vlerësues dhe Komisioni i Ankesave

Pjesë e fushëveprimit të kësaj analize kanë qenë edhe dispozitat që rregullojnë themelimin dhe funksionimin e dy komisioneve kryesore për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale në nivelin komunal: Komisionit Vlerësues dhe Komisionit të Ankesave. Këto dy komisione kanë qenë të rregulluara edhe me Ligjin paraprak, mirëpo jo në nivelin e detajeve siç janë rregulluar në Ligjin në fuqi. Neni 17 dhe 18 i Ligjit rregullojnë të dy këto komisione, duke parare njëjtë numër prej pesë (5) anëtarëve. Të dy komisionet përbëhen nga dy (2) anëtar nga ekzekutivi, dy (2) anëtar nga kuvendi i komunës (prej dy partive të ndryshme) dhe një (1) anëtar nga shoqëria civile. Ajo çka i dallon këto dy komisione është mandati i tyre. Ndonëse në Ligj nuk ka një definim të qartë, një nga anëtarët e propozuar nga kuvendi duhet të vije nga partitë apo partia në opozitë. Komisioni

Vlerësues, ndryshe nga Ligji paraparak, në Ligjin në fuqi parashihet të emërohet në secilin rast kur ka shqyrtim të vendimit paraparak. Pra Komisioni shqyrton një vendim, dhe përfundon mandatin me atë vendim. Për një vendim tjetër, themelohet një komision i ri rishtazi nga kuvendi. Në anën tjetër, Komisioni i Ankesave ka mandat dy (2) vjeçar, që i bie që brenda një mandati të plotë të një kuvendi komunal do të ketë dy (2) komisione të ankesave.

Dy kanë qenë çështjet kryesore të analizuara: a. mënyra e propozimit të anëtarëve që vijnë nga kuvendi, b. mënyra e përzgjedhjes së anëtarit nga shoqëria civile.

Në lidhje me interpretimin e dispozitës që lidhet me propozimin e anëtarëve të komisionit vlerësues dhe komisionit të ankesave të cilët vijnë nga radhët e anëtarëve të kuvendit komunal, komunat janë shprehur në mënyrë të unifikuar që një nga anëtarët e kuvendit propozohet nga radhët e anëtarëve opozitar.

Nëse në rastin e propozimit të një anëtari nga opozita është raportuar në mënyrë të unifikuar nga komunat, e njëjta nuk është bërë në rastin e propozimit të anëtarit të shoqërisë civile. Edhe pse në praktikë komunat vazhdimisht emërojnë njërin nga anëtarët e komisionit nga opozita, dispozita në fjalë krijon hapësirë për situata ndryshe duke qenë se nuk përcakton saktë një kusht të tillë. Në rastin e propozimit të anëtarit që vjen nga shoqëria civile, komunat nuk kanë zbatuar praktikë të njëjtë. Kjo edhe për shkak të praktikave që veçse kanë ndjekur në raste të tjera kur janë propozuar anëtar të shoqërisë civile nëpër komisione tjera të komunës. Në disa raste, komunat kanë deklaruar se para propozimit të anëtarit nga OJQ-të, komuna organizon takim me organizatat që veprojnë në atë komunë, ku edhe pranohen propozimet për anëtarë të dy komisioneve. Në raste të tjera komunat kanë raportuar se propozimi vjen direkt nga kryetari apo anëtarët e kuvendit komunal.

Rrjedhimisht, nuk është raportuar asnjë problematikë e veçantë në raport me dispozitat që rregulojnë mënyrën e përzgjedhjes apo numrin e anëtarëve të komisionit vlerësues apo atij të ankesave.

Në lidhje me mandatin e komisionit vlerësues, disa komuna e kanë vlerësuar si pozitiv ndryshimin në ligjin e ri nga ligji i kaluar. Ai ligj kishte paraparë mandat katër (4) vjeçar për komisionin vlerësues, ndërkaq ligji në fuqi parasheh themelimin e komisionit vlerësues për secilin rast kur propozohet të nxirret vendim për dhënie në shfrytëzim të pronës komunale. Megjithatë, komuna të tjera e kanë shprehur si problematike këtë praktikë, duke vlerësuar se mund të mos ketë zbatim unik të procedurave të shqyrtimit të kërkesave apo vendimeve për dhënien në shfrytëzim. Më tej, këto komuna kanë argumentuar se mungesa e përvojës së anëtarëve të kuvendeve komunale në këtë fushë mund të ndikoj në efektivitetin e procedurës së dhënies në shfrytëzim.

8. Vlerësimi i ofertave

Me të dhënat në dispozicion është e vështirë të nxirren konkluzione të vlefshme në raport me repsketimin e afateve dhe procedurave të vlerësimit të ofertave nga komisionet vlerësuese të komunave. Disa nga komunat të cilat janë përgjigjur në pyetësor kanë deklaruar se nuk kanë zhvilluar procedurë të vlerësimit në vitet e fundit (në shumicën e rasteve vitet lidhen me mandatin e ri të qeverisjeve lokale që ka filuar në vitin 2021). Vetëm 5 nga 12 komunat që janë përgjigjur në pyetësor kanë deklaruar për afatet brenda të cilit i trajtojnë ofertat komisionet vlerësuese. Edhe ato afate janë të deklaruara dhe jodoemosdoshmërisht mund të konsiderohen si të dhëna valide.

Disa komuna kanë ngritur shqetësimin për mungesën e qartësimeve në raport me procedurën e vlerësimit të ofertave. Ndonëse një gjë e tillë nuk rregullohet në detaje në ligj, procedura dhe kriteret e vlerësimit definohej më konkretisht në Rregullore. Megjithatë, qartësime të mëtejme mund të jenë pjesë e diskutimeve të ardhshme në raport me Rregulloren.

Në lidhje me dispozitën që ndalon bartjen e të drejtës së shfrytëzimit të personat e tretë, komunat janë shprehur në mënyrë të unifikuar se nuk kanë pasur asnjë rast të kërkesës apo të lejimit të kalimit të së drejtës së shfrytëzimit tek personat e tretë.

9. Dhënia në shfrytëzim e pronës së paluajtshme të komunës për rastet e veçanta

Ligji trajton edhe çështjen e dhënies në shfrytëzim të pronës së komunës në rastet e veçanta kur procedura e konkurimit nuk zbatohet, siç janë: a. kur kërkesa për dhënien në shfrytëzim bëhet nga institucionet qendrore të Republikës së Kosovës; b. përfaqësitë diplomatike dhe konsullore, si dhe institucionet ndërkombëtare që kanë marrëveshje me Republikën e Kosovës; dhe c. dhënia në shfrytëzim e pronës së paluajtshme të komunës me qëllim të realizimit të investimeve në sektorin e prodhimit të energjisë së ripërtrishme.

Në raport me këtë çështje nuk është raportuar ndonjë problematikë e veçantë nga komunat e intervistuar. Numri i kërkesave për dhënien në shfrytëzim nga institucionet qendrore i raportuar nga komunat është shumë i vogël. Të rralla janë edhe kërkesat për qëllime të realizimit të investimeve në sektorin e prodhimit të energjisë së ripërtrishme. Komuna e Kamenicës e ka raportuar një rast ku është dhënë në shfrytëzim pronë e komunës për një investim në Kikë për prodhimin e energjisë me erë. Më të rralla janë rastet e raportuara për kërkesat që vijnë nga shërbimet diplomatike e konsullore.

Gjatë analizimit të Ligjit dhe Rregullores është evidentuar një shpërputhje në raport me përcaktimin e bërë në paragrafin 2 të nenit 21 të Ligjit dhe nenit 25, paragrafi 6 i Rregullores. Konkretisht, Ligji përcakton që për rastet e veçanta sipas kategorive të caktuara nuk e kufizon komunat të realizojnë përfitim ekonomik, ndërkaj Rregullorja përcakton që kompensimi të jetë kusht te rastet e dhënies në shfrytëzim për rastet e veçanta.

10. Mbikëqyrja e kontratave të dhënies në shfrytëzim të pronës komunale

Një nga çështjet e reja që i trajton Ligji në fuqi është edhe mbikëqyrja e kontratave për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale nga komuna. Në fakt, mos realizimit të planit dinamik të kontratës për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës, duke tejkaluar afatet e përcaktuara me kontratë, i jep të drejtë kryetarit të Komunës të merr vendim për shkëputjen e kontratës, për të cilin duhet ta njoftoj kuvendin komunal. Për më tepër, në rast se ekzekutivi evidenton shkelje të kontratës apo shmangie nga qëllimi i shfrytëzimit të pronës së paluajtshme të komunës nga shfrytëzuesi, obligohet që në çdo kohë të njoftoj kuvendin e komunës me shkrim, së bashku me rekomandimin e kryetarit për shkëputje të kontratës.

Dispozitat që rregullojnë mbikëqyrjen e kontratave përcaktojnë edhe obligimin që kryetari i komunës të përfshijë në raportet e rregullta 6 mujore edhe raportimin e veçantë për monitorimin e realizimit të kontratave dhe përmbushjes së qëllimit të dhënies në shfrytëzim të pronave të paluajtshme, deri në fillimin e implementimit dhe arritjes së qëllimit të dhënies së pronës në shfrytëzim.

Nga analiza e këtyre dispozitave mund të përfundojmë që ka një kuptim të unifikuar të dispozitave ligjore që rregullojnë mbikëqyrjen e kontratave nga ana e komunave. Shumica e komunave të intervistuar kanë deklaruar se në kontratat për dhënien në shfrytëzim të pronës e përfshijnë edhe planin dinamik të punës së investitorit/shfrytëzuesit. Por, të rralla janë rastet kur komunat kanë shkeputur kontratat me biznese apo persona të cilat nuk kanë respektuar planin dinamik.

Komunat e vlerësojnë si shumë të rëndësishëm elementin e mbikëqyrjes së planeve dinamike, për të siguruar që shfrytëzimi i pronës bëhet në përputhje me qëllimet e kontraktuara. Megjithatë, vetëm 5 prej 12 komunave kanë deklaruar se kryetarët e komunave e përmbushin obligimin e raportimit në kuvend për përmbushjen e kontratave të dhënies në shfrytëzim të pronës komunale. Disa komuna të intervistuar e kanë vlerësuar se përcaktimi në ligj që kryetari obligohet të raportoj çdo gjashtë (6) muaj në kuvendin komunal për mbikëqyrjen e kontratave është i paarsyeshëm. Këto komuna kanë argumentuar që raportimi duhet të bëhet së paku 1 herë në vit dhe mbi bazën e kërkesës nga kuvendi. Tutje, është argumentuar nga këto komuna se planet dinamike në disa raste parashohin investime në plan afatgjatë, dhe mbikëqyrja nuk ka efekt nëse bëhet çdo gjashtë muaj, e aq më pak kryetari apo ekzekutivi të ketë mundësi të raportoj substancialisht në lidhje me këto kontrata. Për të siguruar që raportet e kryetarit të jenë substanciale dhe me të dhëna që mund t'i shërbejnë llogaridhënjes dhe transparencës, këto komuna kanë propozuar që të zgjatet periudha e raportimit.

11. Përfundimi i afatit të shfrytëzimit të pronës së paluajtshme të komunës

Ligji trajton disa çështje që lidhen me përfundimin e afatit të shfrytëzimit të pronës komunale, siç përcaktohen në paragrafët 2 dhe 3 të nenit 23 të Ligjit. Paragrafi 2 i ligjit përcakton që “kryetari i komunës obligohet që ta njoftoj Kuvendin e Komunës pas përfundimit të çdo kontrate të dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës, duke përshkruar gjendjen aktuale të pronës, si dhe të jap propozimet për destinimin e saj në të ardhmen.” Ndërkaq, paragrafi 3 përcakton që “pas përfundimit të kontratës për shfrytëzimin afatgjatë të pronave të paluajtshme të komunës, mund të i vazhdohet afati në bazë të performancës.”

Komunat kanë raportuar si problematikë mungesën e mundësisë për të vazhuar kontratat e dhënies në shfrytëzim deri në 1 vit, dhe për kontratat e dhënies në shfrytëzim afatshkurtë. Në rastet e dhënies në shfrytëzim deri në 1 vit (qerave për shfrytëzimin e hapësirave publike), komunat kanë vlerësuar se në disa raste është në shërbim të ekonomisë lokale që bizneseve të ju mundësohet vazhdimi i kontratës së shfrytëzimit (qerasë së shfrytëzimit të hapësirës). Disa nga këto raste janë shfrytëzimi i hapësirës publike për terasa të bizneseve hotelierike dhe atyre të gastronomisë. Duke qenë që këto hapësira në vazhdimësi shfrytëzohen nga këto biznese, komunat vlerësojnë si të nevojshme krijimin e mundësive për vazhdimin e kontratave, gjithmonë bazuar në një vlerësim pozitiv të performancës së respektimit të obligimeve nga ana e bizneseve. Në fakt, komunat në çdo kohë rezervojnë të drejtën e mosvazhdimin të kontratës, nëse prona (hapësira) vlerësohet se duhet të shfrytëzohet për qëllime të tjera.

Ngjashëm, edhe tek kontratat e shfrytëzimit afatmesëm, prej 1 deri në 15 vite, në raste të caktuara është raportuar që bizneset kanë shprehur interesimin për vazhdimin e atyre kontratave. Por ligji në fuqi këtë mundësi e ofron për kontratat e dhënies afatgjate në shfrytëzim. Për të siguruar qëndrueshmëri dhe siguri të investimit, komunat vlerësojnë se do të ishte e dobishme që ngjashëm si tek rasti i kontratave deri në 1 vit, të kenë mundësinë e vazhdimin të kontratës, bazuar në një

vlerësim pozitiv të performancës së biznesit në fjalë. Edhe në këtë rast, komuna do të ruante të drejtën e mosvazhdimin të kontratës nëse vlerëson se ajo pronë duhet të ketë një destinim tjetër të shfrytëzimit.

B. Dispozitat në lidhje me këmbimi i pronës

Ky raport ka trajtuar me kujdesë edhe dispozitat e Ligjit që lidhje me këmbimin e pronës komunale. Ligji ka gjithsej pesë (5) dispozita që rregullojnë procedurën e këmbimit të pronës komunale me persona fizik dhe juridik, dhe këmbimin e pronës me institucionet qendrore. Në fakt, në krahasim me Ligjin paraprak, Ligji aktual ka rregulluar në mënyrë të përmbledhur këmbimin e pronës me institucionet qendrore, duke krijuar kështu një procedurë unike, pa marrë parasysh se e cilit institucion qendror është prona. Në fushëveprim të kësaj analize ex-post janë të gjitha dispozitat që rregullojnë këmbimin e pronës komunale.

1. Kushtet për këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës

Neni 24 i ligjit përcakton kushtet e këmbimit të pronës së paluajtshme të komunës. Kushti kryesor është që prona komunale mund të këmbëhet vetëm për përmbushjen e interesit të përgjithshëm publik përmes këmbimit të asaj prone. Kushti tjetër i rëndësishëm para fillimit të procedurës së këmbimit, që i vihet për barrë kryetarit të komuëns, është që paraprakisht të siguroj raport zyrtar të vlerësimit se nuk ekzistojnë prona tjera të komunës të përshtatshme për këtë qëllim. Në anën tjetër, prona me të cilën këmbet prona komunale duhet të jetë shpallur paraprakisht nga kuvendi komunal si pronë me interes publik, apo që e njëjta të parashihet në PZHK. Në fushëveprim të kësaj analize kanë qenë respektimi i këtyre kushteve nga ana e komunave.

Nga të dhënat e pranuar nga MAPL dhe komunat del se ka numër relativisht të ulët të vendimeve për këmbimin e pronës komunale. Sipas të dhënave të MAPL, prej vitit 2019 kur ka hyrë në fuqi ligji komunat kanë nxjerrur 169 vendime. Nëse ky numër ndahet raport me secilën komunë i bie që çdo vit secila komunë ka nxjerru 1.5 vendime për këmbim të pronës.

Përgjithësisht nuk është evidentuar ndonjë sfidë e veçantë apo problematikë në raport me kushtet ligjore për këmbimin e pronës së paluajtshme komunale. Komunat kanë një kuptim të unifikuar në raport me kushtet dhe procedurën e këmbimit të pronës komunale. Një nga obligimet që parashihet me këtë Ligj është që kryetari i komunës para fillimit të procedurës së këmbimit duhet të siguroj një raport zyrtar të vlerësimit se nuk ekzistojnë prona të tjera të komunës për të arritur qëllimin e paraparë me projekt. Në pyetësorin e përcjellur te komunat është trajtuar ky aspekt. Nga përgjigjet e marra nga komunat del se:

a. pjesa më e madhe e komunave që janë përgjigjur kanë deklaruar se nuk kanë hartuar një raport të tillë para fillimit të procedurave;

b. nuk ka një kuptim të unifikuar në mes komunave në raport me këtë kusht ligjor.

Nga 12 komunat që i janë përgjigjur pyetësorit, 5 prej komunave kanë deklaruar se nuk kanë hartuar një raport të tillë. Vetëm një komunë ka deklaruar se në dy raste ka hartuar raport zyrtar siç kërkohet në ligj, ndërsa pjesa e mbetur e komunave kanë deklaruar se nuk kanë zhvilluar procedura të këmbimit.

Ka një kuptim dhe praktikë të unifikuar në raport me verifikimin nëse komunat, para këmbimit e kanë të paraparë qëllimin e interesit publik në dokumentet strategjike të planifikimit. Në këtë drejtim, në bazë të përgjigjeve të MAPL, në vendimet për këmbimin e pronës së paluajtshme komunat i referohen edhe planeve zhvillimore apo arsyetohet vendimi nga komuna që është në harmoni me PZHK. Ndërkaq, paragrafi 6 i këtij neni është i paqartë sepse përcakton kushtin që prona komunale që ipet në këmbim të mos ketë kontest gjyqësor, por e njëjtë nuk parashihet edhe për pronën private që hynë në këmbim me pronën publike.

2. Këmbimi i pronës së paluajtshme të komunës me persona fizik dhe juridik

Neni 25 i Ligjit përcakton procedurën e këmbimit të pronës së paluajtshme. Pjesë e vlerësimit ex-post kanë qenë këto paragrafe të nenit 25:

- a. paragrafi 3 që për herë të parë lejon që procedura e këmbimit të inicohet nga personat fizik apo juridik; dhe
- b. paragrafi 5 që përcakton obligimin e komunës të bëjë vlerësimin e pronës së paluajtshme që jepet në këmbim sipas legjislacionit në fuqi.

Risi e Ligjit aktual është mundësia që personat fizik mund të parashtrojnë vetë kërkesë për këmbimin e pronës së tyre me pronën e komunës, nëse prona e tyre është në kufi kadastral me pronën e komunës, dhe se këmbimi bëhet për përmbushje të interesit publik. Komunat e kanë vlerësuar si pozitive këtë mundësi të paraparë në Ligjin aktual, sepse në disa raste u ka mundësuar që banorët të ndihmojnë komunitetin duke ofruar pronën e tyre për qëllime të interesit të komunitetit.

Problemi kryesor i ngritur nga shumica e komunave, ato që janë përgjigjur në pyetësor dhe ato të intervistuar, në raport me çështjen e këmbimit të pronës ka qenë vonesat në marrjen e përgjigjeve nga MF DTP për vlerësimin e vlerës së pronave që janë bërë pjesë e këmbimit. Disa komuna kanë deklaruar se kjo procedurë u ka marrë kohë deri në një (1) vit, për të marrë përgjigje nga ky Departament. Rrjedhimisht, një procedurë e tillë e cila merr kohë ndikon direkt: a. në efikasitetin e procedurës së këmbimit të pronës; b. në zhvillimin e projekteve në të mirë të komunitetit dhe qytetarëve. Komunat në këtë drejtim kanë kërkuar që të krijohen mundësi apo procedura më efikase të cilat do të shqyrtoni shpejt vlerësimin e pronave. Disa komuna kanë rekomanduar edhe që t'u mundësohet përmes ligjit mundësia që, nëse ekziston pajtimi mes pronarit të pronës që hynë në këmbim me komunën, të angazhojnë një ekspert të vlerësimit të pronave, që certifikohen nga MF. Në diskutime të Grupit Punues janë propozuar edhe alternativa të tjera të cilat duhet të vlerësohen më tej nga MAPL në dokumentet e ardhshme të planifikimit.

3. E drejta e komunës për bartjen në pronësi të pronës së paluajtshme të administruar nga institucionet qendrore

Analiza ex-post trajton edhe të drejtën e komunës për bartjen në pronësi të pronës së paluajtshme të administruar nga institucionet qendrore. Siç u përmend më lartë, Ligji aktual parasheh një rregullim të unifikuar për të gjitha rastet kur prona që kërkohet të këmbëhet nga komuna është në pronësi të një institucioni qendror. Në fakt, Ligji i kaluar rregullonte në mënyrë specifike rastet kur prona që këmbëhet është në pronësi të AKP, dhe në rastet kur prona është në pronësi të NSH. Ligji aktual të gjitha rastet i trajton përmes një procedure unike që parasheh që komunat fillimisht

parashetrojnë kërkesë në Qeveri përmes MAPL, për këmbimin e pronës. MAPL shqyrton pastaj nëse lënda është e kompletuar dhe të njëjtën e përcjellë në Qeveri për miratim. Qeveria është autoriteti final që vendos për këmbimin e një prone që është nën administrimin e një institucioni qëndror, dhe Qeveria gjithashtu bartë përsipër obligimet kreditore që mund të ketë prona e këmbyer.

Dilemat e ngritura për këtë nen janë në atë nëse ky ligj përfshinë në vete edhe trajtimin e kërkesave të komunave për bartjen e pronave të AKP-së apo jo. Në praktikë janë evidentuar disa raste kur kjo paqartësi ka ndikuar drejtpërdrejt në disa kërkesa të komunave për të bartur prona që janë në pronësi të AKP-së. Me këtë rast raporti rekomandon të qartësohen procedurat e sakta për trajtimin e kërkesave të kësaj natyre.

Kapitulli III

Përfundimet:

1. Niveli lokal dhe ai qëndror në masë të konsiderueshme kanë zbatuar dispozitat ligjore për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës duke respektuar kriteret e përcaktuara me Ligj.
2. Raporti nxjerr në përfundim se në përgjithësi janë respektuar dhe zbatuar dispozitat e këtij ligji nga niveli qendror dhe lokal për arritjen e qëllimit të tij nga komunat, përjashtimisht disa rasteve të listura më poshtë në Tabelën e Vlerësimit.
3. Ka paqartësi të disa dispozitave ligjore dhe bazës specifike ligjore, si:
 - a. referimi tek ligjet speciale të cilat tani më nuk janë në fuqi, siç është rasti me Ligjin për Investime Strategjike dhe ndërlidhja me atë;
 - b. afetet, kriteret dhe procedurat e dhënies së pronës shfrytëzim dhe këmbimin e saj;
 - c. Rregullorja, si akt nënligjor, ka shkuar përtej dispozitave që ka paraprë ligji primar për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës.
4. Komunat kanë nevojë për avancimin e zbatimit të standardeve ligjore për rritjen e transparencës së procesit të negociimit të dhënies në shfrytëzim të pronës komunale.
5. Ligji nuk i trajton në mënyrë të barabartë palët sa i përket statusit gjyqësor të pronave si objekt këmbimi.
6. Ligji aktual nuk ka paraparë dispozita të veçanta dhe të qarta për të drejtën e komunës për të kërkuar bartjen e pronës së menagjuar nga AKP në komuna;
7. Jo të gjitha komunat kanë përmbushur obligimet e tyre të përcaktuara me këtë ligj.
8. Janë identifikuar vështirësi të theksuara në procedurat e vlerësimit të pronave nga institucioni përkatës për pronat që janë objekt i këmbimit.

Rekomandim:

Rekomandohet MAPL që të filloj procesin e ri-shikimit të politikave për sfidat dhe përfundimet e identifikuara me këtë raport, duke përfshirë Ligjin 06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës si dhe Rregullorja e Qeverisë 09/2020 për Përcaktimin e Procedurave të Dhënies në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës.

Shtojcat

1.1. Tabela e Vleresimit

Tematika/Informata në lidhje me tematikën	Vlerësimi	Rekomandimet
<p>Kriteret për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës</p> <p>Neni 5 i Ligjit përcakton që:</p> <p>1. Dhënia në shfrytëzim e pronës së paluajtshme të komunës bazohet në këto kritere:</p> <p>1.1. prona e paluajtshme e komunës për dhënien në shfrytëzim të jetë e regjistruar në regjistrat kadastral të pronës;</p> <p>1.2. qëllimi i shfrytëzimit të pronës së paluajtshme e komunës të jetë e harmonizuar me dokumentet e planifikimit hapësinor;</p> <p>1.3. të ketë arsyeshmëri të interesit publik apo përfitimit ekonomik të komunës;</p> <p>1.4. të plotësojë kushtet dhe kriteret e përcaktuara mjedisore.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nuk është identifikuar ndonjë sfidë në implementimin e dispozitave të këtij neni, si dhe është vlerësuar si praktikë e zbatimit të mirë të Ligjit nga komunat dhe grupi punues. Komunat nuk kanë vërejtje specifike në raport me kriteret për dhënien në shfrytëzim • Komunat janë pyetur dhe intervistuar në raport me zbatimin e kriterit 1.2, në lidhje me harmonizimin e dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme me dokumentet e planifikimit – të gjitha komunat janë deklaruar që gjatë procesit të dhënies në shfrytëzim të pronës komunale i aplikojnë dispozitat në fuqi të parapara në dokumentet e tyre të planifikimit hapësinor. Megjithatë, në disa raste, mungesa e definimit të saktë të shfrytëzueshmërisë së pronave të caktuara në zona të cilat nuk janë mbuluar specifikisht me planifikim hapësinor shkaktonte pengesa. Komunat e kuptojnë që gjatë hartimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor e kanë pas/apo e kanë mundësinë të planifikojnë edhe dhënien në shfrytëzim të pronave në 	<p>Nuk është identifikuar ndonjë rekomandim specifik për këtë tematikë.</p>

	<p>shërbim për bizneset, për të zhvilluar veprimtari ekonomike në përputhje me ato plane.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nuk është pranuar asnjë rekomandim për ndryshim apo plotësim të ndonjë prej kriterëve të përcaktuar në nenin 5 të këtij Ligji. • Në lidhje me kriterin 1.4, komunat kanë dhënë përgjigje realitësisht të ndryshme sa i përketë mënyrës se si e bëjnë verifikimin. Një pjesë më e komunave kanë deklaruar që për disa nga projektet apo qëllimet për të cilat ipet prona në shfrytëzim kërkohet që të dokumentohet me leje mjedisore apo dokumente ekuivalente që vlerësojnë ndikimin e projektit në mjedis. Komunat e tjera zbatojnë praktika të tjera, jo doemosdoshmërisht në mënyrë të unifikuar. 	
--	---	--

<p>Afati i dhënies në shfrytëzim i pronës së paluajtshme të komunës</p> <p>Neni 6 përcakton se:</p> <p>1.3. komunat mund të japin në shfrytëzim pronën e paluajtshme për me pak se një (1) vit. Procedurat dhe format për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës për periudhën deri në një (1) vit rregullohen dhe përcaktohen me rregullore komunale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Shumica e komunave (10 nga 12) e kanë hartuar dhe miratuar Rregulloren për Dhënien në Shfrytëzim të Pronës Komunale për Periudhën deri në një (1) vit. • Megjithatë nga raportet dhe të dhënat e komunave del se numri i rasteve të shfrytëzimit të afatit për më pak se 1 vit është relativisht i vogël, po ashtu edhe sipërfaqja totale e dhënë në shfrytëzim deri në 1 vit është e vogël (mesatarisht 700 m2). 	<p>Ndonëse shumica e komunave e komunave e kanë miratuar Rregulloren e tyre komunale për përcaktimin e procedurave dhe formave të dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës për periudhën deri në një (1) vit, rekomandohen komunat e mbetura që të fillojnë procedurat e hartimit dhe miratimit të Rregullores.</p>
<p>Subjektet përfituese</p> <p>Neni 7 përcakton se:</p> <p>1. Prona e paluajtshme e komunës mund të jipet në shfrytëzim të gjithë personave fizik dhe juridik që janë të evidentuar dhe regjistruar në Republikën e Kosovës.</p> <p>2. Përfshirje nga paragrafi 1 i këtij neni bëjnë rastet e veçanta të përcaktuara në nenin 21 të këtij ligji dhe rastet e trajtuara me procedura të negocimit nga kryetari i komunës.</p> <p>3. Komunat mund të japin në shfrytëzim pronat e paluajtshme të komunës në periudhën afatshkurtër organizatave të shoqërisë civile me qëllim të përmbushjes së interesit të përgjithshëm.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Komunat nuk kanë hasur në vështirësi në evidentimin e personave fizik dhe juridik në përputhje me paragrafin 1 të këtij neni. • Shumica dërmuese e komunave të intervistuar kanë deklaruar se nuk kanë pasur raste kur subjektet e huaja, të peregjistruar në Kosovë, të kenë shfrytëzuar të drejtën për negocim me kryetarin e komunës për marrjen në shfrytëzim të pronës komunale. Një nga arsytet që mund të kenë ndikuar në moszhvillimin e negocimit mund të jetë edhe pandemia COVID-19 e cila ka penguar punën e komunave dhe kanë ulur interesimin për shfrytëzimin e procedurave për marrjen në shfrytëzim të pronave komunale. Megjithatë, nuk është identifikuar ndonjë 	<p>Nuk është identifikuar ndonjë sfidë e veçantë në implementimin e dispozitave të këtij neni. Komunat të vazhdojnë praktikatat e mira të dhënies së pronës në shfrytëzim për qëllimet e këtij ligji.</p>

	<p>problematikë e veçantë në raport me këtë përjashtim.</p> <ul style="list-style-type: none">• Risi e Ligjit në fuqi, në krahasim me ligjin e kaluar është dhënia e mundësisë për organizatat e shoqërisë civile për të qenë subjekt përfitues i dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme komunale. Megjithatë, në bazë të të dhënave të përcjellura nga komunat, numri i kërkesave dhe vendimeve për dhënie në shfrytëzim për OJQ është shumë i vogël.	
--	--	--

Negocimi i ofertave nga Kryetari i Komunës

Neni 8 i ligjit përcakton se njëra nga procedurat për dhënie në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës është edhe procedura e negocimit nga ana e kryetarit të komunës. Ndërkaq, neni 11 përcakton procedurën e negocimit:

1. Personat fizik dhe juridik mund të shprehin interes për marrjen në shfrytëzim të pronës së komunës te Kryetari i Komunës.

2. Kryetari i Komunës ka të drejtë pa zhvilluar procedurat paraprake të negocioj ofertat e paraqitura nga palët e interesuara dhe të paraqet propozimin final për dhënie në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës, për miratim përfundimtar në Kuvendin e Komunës.

3. Të drejtën e negocimit Kryetari i Komunës mund ta shfrytëzoj në këto raste:

3.1. në rastet kur vlera e investimit është së paku 10% e buxhetit të përgjithshëm për investime kapitale të komunës të vitit paraprak, por jo me shumë se vlera minimale e përcaktuar me Ligjin për Investime Strategjike në Republikën e Kosovës;

3.2. në rastet kur një investitor ka shprehur interesim për

- Është evidentuar interes shumë i vogël i bizneseve që kanë parashtruar interes te komunat të ndjekin procedurat e negocimit me kryetarin e komunës për të marr në shfrytëzim pronë komunale. Në shumicën e përgjigjeve të pranura nga komunat, është raportuar për mungesë të kërkesës për të zhvilluar këtë procedurë të re që e parasheh ligji. Periudha e vlerësimit të zbatimit të këtij Ligji përfshinë edhe periudhën e pandemisë COVID-19, që gjithashtu ka ndikuar në interesin e bizneseve për të zhvilluar këtë procedurë. Një numër komunash që janë përgjigjur në pyetësor dhe intervistë kanë udhëheqje të re komunale nga viti 2021. Kjo mund të lidhet edhe me përgjigjet për mungesë kërkesë.

- Krahasuar me të dhënat nga MAPL, vetëm në 22 raste është shfrytëzuar procedura e negocimit nga kryetari i komunës, prej prillit të vitit 2019, kur ka hyrë në fuqi ligji.

- Një numër komunash të intervistuar edhe ato që janë përgjigjur në pyetësor kanë shprehur shqetësimin në përkufizimin e bërë në paragrafin 3 të nenit 11 të ligjit, ku përcaktohen rastet kur kryetari i komunës mund të shfrytëzojnë procedurën e negocimit. Konkretisht, dispozita “[t]ë drejtën e

<p>hapjen e një biznesi në interes të komunës;</p> <p>3.3. në rastet kur nuk ka interesim për marrjen e pronës së komunës në shfrytëzim nga palët për së paku tre (3) vitet e fundit.</p>	<p>negocimit Kryetari i Komunës mund ta shfrytëzoj në këto raste: (...)” nga disa komuna është e paqartë nëse tre rastet duhet të plotësohen kumulativisht, apo mjafton vetëm një nga rastet që të mund të përdoret procedura e negocimit. Përkufizimet në nenin 11 i ligjit janë ‘zgjeruar’ më tej në Rregullore, përkatësisht në nenin 23 të Rregullores.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Për qëllime të analizimit të kësaj dispozite të Ligjit është marrë për bazë edhe Rregullorja. Neni 23 i kësaj Rregullore përcakton në mënyrë të detajuar rregullat për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale mbi bazën e negocimit të kryetarit. Mirëpo, në disa raste, kjo dispozitë i tejkalon përcaktimet që ka bërë Ligji. Shembull, si rast të parë kur kryetari ka të drejtë të filloj procedurën e negocimit, Ligji e përcakton që është vlera e investimit, përkatësisht që vlera e investimit të jetë së paku 10% e buxhetit të përgjithshëm për investime kapitale të komunës për vitin paraprak. Në anën tjetër, Rregullorja shkon përtej duke përcakton një ‘tavan’ të vlerës së investimit, duke marrë për bazë përcaktimet e bëra në Ligjin përkatës për investime strategjike të Republikës së Kosovës. Kësisoj, përmes këtij përcaktimi shtesë, nga 	
---	--	--

	<p>diskutimet e Grupit Punues është evidentuar se Rregullorja ka përcaktuar edhe sektorët e investimit, ndonëse Ligji nuk bënë një përcaktim të tillë. Tutje në paragrafin 4 të nenit 23 të Rregullores janë përcaktuar edhe sektorët ku mund të investohet nëse zhvillohet procedura e negocimit për rastet kur një investitor ka shprehur interesim për hapjen e një biznesi për interes të komunës. Kështu, janë përcaktuar këto sektor të mundshëm: a. Sektori i prodhimit, b. industri përpunuese, c. industri ushqimore, dhe d. parqe industriale dhe teknologjike. Në Ligj nuk ka asnjë referencë për këto sektor. Pra, Rregullorja bënë përcaktime të kritereve shtesë, apo ‘tavaneve’ shtesë të cilat nuk janë përcaktuar fare në Ligj.</p>	
<p>Kufizimet e komunës</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nuk është evidentuar ndonjë problematikë e caktuar në lidhje me këtë dispozitë. Në disa raste, komunat e shohin 	<p>Nuk është evidentuar ndonjë rekomandim</p>

<p>Neni 10 i ligjit përcakton kufizimin që kuvendi apo ekzekutivi i komunës të mos mund të merr asnjë vendim lidhur me dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës nga dita kur Presidenti shpall zgjedhjet lokale.</p>	<p>si pengesë kufizimin, mirëpo ato komuna mirëkuptojnë qëllimin e dispozitës për të eliminuar mundësitë e keqpërdorjes së të drejtës së dhënies në shfrytëzim të pronës komunale në kohë zgjedhësh. Disa dilemma janë ngritur nëse Komisioni dhe Kryetari kanë të drejtë t'i vazhdojnë procedurat e nisura para shpalljes së zgjedhjeve, por pa nxjerrur vendime.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ministria i njofton komunat në momentin e shpalljes së zgjedhjeve për respektimin e kësaj dispozite. Në vetëm 5 raste, MAPL kanë nxjerrur vendim për pezullimin e procedurës për shkak të shkeljes së kësaj dispozite. 	<p>specifik për këtë tematikë.</p>
<p>Njoftimi publik i dhënies në shfrytëzim të pronës komunale</p> <p>Neni 15 përcakton obligimet e komunës në lidhje me njoftimin e publikut me dhënien në shfrytëzim të pronës së komunës. Ky nen përcakton që pas marrjes së vendimit paraprak për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës, komuna bën njoftimin publik për pronën e cila jepet në shfrytëzim.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Komunat deklarohen që zbatojnë dispozitat në lidhje me njoftimin publik të dhënies në shfrytëzim të pronës komunale. Megjithatë, në disa raste komunat deklarojnë që publikimin e bëjnë vetëm në ueb-sajtin zyrtar të komunës, apo vetëm në mediat lokale, e në disa përgjigje, komunat kanë deklaruar se bëjnë publikimin e vendimit edhe në vendin ku është dhënë prona në shfrytëzim, siç e përcakton ky nen. Pra nuk ka një zbatim të plotë e unik siç e parasheh Ligji. • Nuk është evidentuar asnjë problematikë e caktuar në lidhje me këtë dispozitë. 	<p>Komunat rekomandohen dhe inkurajohen të vazhdojnë praktikatat e mira të publikimit të njoftimit të dhënies në shfrytëzim të pronës komunale por duke përdorur të gjitha format që i përcakton neni 15 i Ligjit.</p>

<p>Komisioni Vlerësues dhe Komisioni i Ankesave</p> <p>Neni 17 dhe 18 përcaktojnë si vijon:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kryetari i Komunës i propozon dy (2) anëtarë nga ekzekutivi i komunës, Kuvendi i Komunës propozon dy (2) anëtarë nga Kuvendi i Komunës nga radhët e subjekteve të ndryshme politikedhe një (1) anëtar nga sektori jo qeveritar, i cili propozohet nga sektori jo qeveritar lokal. 2. Vendimi për emërimin dhe shkarkimin e anëtarëve të komisioneve aprovohet në Kuvendin e Komunës me shumicën e votave të anëtarëve prezent dhe që votojnë. 3. Vendimi i Kuvendit të Komunës për themelimin e komisioneve duhet të përmbajë detyrat, përgjegjësitë dhe çështjet tjera të cilat konsiderohen të rëndësishme për punën e komisionit vlerësues. 	<ul style="list-style-type: none"> • Në lidhje me interpretimin e dispozitës që lidhet me propozimin e anëtarëve të komisionit vlerësues dhe komisionit të ankesave të cilët vijnë nga radhët e anëtarëve të kuvendit komunal, komunat janë shprehur në mënyrë të unifikuar që një nga anëtarët e kuvendit propozohet nga radhët e anëtarëve opozitar. Edhe pse në praktikë komunat vazhdimisht emërojnë njërin nga anëtarët e komisionit nga opozita, dispozita në fjalë krijon hapësirë për situata ndryshe duke qenë se nuk përcakton saktë një kusht të tillë. • Nëse në rastin e propozimit të një anëtari nga opozita është raportuar në mënyrë të unifikuar nga komunat, e njëjta nuk është bërë në rastin e propozimit të anëtarit të shoqërisë civile. Në rastin e propozimit të anëtarit që vjen nga sektori jo qeveritar, komunat nuk kanë zbatuar praktikë të njëjtë, varësisht edhe prej praktikave që veçse kanë ndjekur në raste të tjera kur janë propozuar anëtar të shoqërisë civile nëpër komisione tjera të komunës. Në disa raste, komunat kanë deklaruar se para propozimit të anëtarit nga OJQ-të, komuna organizon takim me organizatat që veprojnë në atë komunë, ku edhe pranohen propozimet për 	<p>Rekomandohen komunat të vazhdojnë praktikat e mira të emërimit të njërit nga anëtarët e kuvendit komunal nga radhët e opozitës. Gjithashtu, komunat inkurajohen të përdorin praktika të mira edhe në raport me emërimin e një anëtari të shoqërisë civile.</p>
--	--	---

	<p>anëtarë të dy komisioneve. Në raste të tjera komunat kanë raportuar se propozimi vjen direkt nga kryetari apo anëtarët e kuvendit komunal.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nuk është raportuar asnjë problematikë e veçantë në raport me dispozitat që rregulojnë mënyrën e përzgjedhjes apo numrin e anëtarëve të komisionit vlerësues apo atij të ankesave. • Disa komuna e kanë vlerësuar si pozitiv ndryshimin në ligjin e ri nga ligji i kaluar sa i përket mandatit të komisionit vlerësues. Ligji i kaluar kishte paraparë mandat katër (4) vjeçar për komisionin vlerësues, ndërkaq ligji në fuqi parasheh themelimin e komisionit vlerësues për secilin rast kur propozohet të nxirret vendim për dhënie në shfrytëzim të pronës komunale. Megjithatë, komuna të caktuar e kanë shprehur si problematike këtë praktikë, duke vlerësuar se mund të mos ketë zbatim unik të procedurave të shqyrtimit të kërkesave apo vendimeve për dhënien në shfrytëzim. Më tej, këto komuna kanë argumentuar se mungesa e përvojës së anëtarëve të kuvendeve komunale në këtë fushë mund të ndikoj në efektivitetin e procedurës së dhënies në shfrytëzim. 	
--	---	--

<p>Vlerësimi i ofertave</p> <p>Neni 19 i Ligjit përcakton rregullat e vlerësimit të ofertave:</p> <p>1. Komisioni vlerësues, pas pranimit të ofertave e bën vlerësimin e tyre në përputhje me kushtet e përcaktuara në njoftimin publik. Njoftimin për përzgjedhjen e ofertave komisioni e publikon në faqen zyrtare të komunës, si dhe të njëjtin ju dërgon palëve të përfshira në proces.</p> <p>2. Komisioni Vlerësues, pas përfundimit të afatit për shqyrtimin e ankesave për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës, ofertën e përzgjedhur e procedon te Kryetari i Komunës, për rastet me periudhë shfrytëzimi afatshkurtër.</p> <p>2.1. bazuar në rekomandimin e komisionit vlerësues, Kryetari i Komunës nënshkruan kontratë me fituesin, në të cilën përcaktohen të drejtat dhe obligimet e palëve kontraktuese.</p> <p>3. Komisioni Vlerësues, pas përfundimit të afatit për shqyrtimin e ankesave për dhënien në shfrytëzim afatgjatë të pronës së paluajtshme të komunës e procedon në Kuvendin e Komunës për aprovim ofertën e përzgjedhur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Me të dhënat në dispozicion është e vështirë të nxirren konkluzione të vlefshme në raport me repsketimin e afateve dhe procedurave të vlerësimit të ofertave nga komisionet vlerësuese të komunave. Disa nga komunat të cilat janë përgjigjur në pyetësor kanë deklaruar se nuk kanë zhvilluar procedurë të vlerësimit në vitet e fundit (në shumicën e rasteve vitet lidhen me mandatin e ri të qeverisjeve lokale që ka filuar në vitin 2021). Vetëm 5 nga 12 komunat që janë përgjigjur në pyetësor kanë deklaruar për afatet brenda të cilit i trajtojnë ofertat komisionet vlerësuese. Edhe ato afate janë të deklaruara dhe jodoemosdoshmërisht mund të konsiderohen si të dhëna valide. • Disa komuna kanë ngritur shqetësimin për mungesën e qartësimeve në raport me procedurën e vlerësimit të ofertave. Ndonëse një gjë e tillë nuk rregullohet në detaje në ligj, procedura dhe kriteret e vlerësimit definohet më konkretisht në Rregullore. Megjithatë, qartësime të mëtejme mund të jenë pjesë e diskutimeve të ardhshme në raport me Rregulloren. • Në lidhje me dispozitën që ndalon bartjen e të drejtës së shfrytëimit të personat e tretë, komunat janë shprehur në mënyrë të unifikuar se nuk 	<p>Rekomandohet të shtohen përpjekjet për trajnime sistematike me qëllim të informimit të zyrtarëve përkatës publik të komunave, përfshirë anëtarët e kuvendeve komunale për procedurat e dhënies në shfrytëzim dhe këmbim të pronës së paluajtshme të komunës.</p>
---	--	---

<p>3.1. Kuvendi i Komunës me shumicën e votave të anëtarëve prezent dhe që votojnë vendos për ofertën e përzgjedhur nga komisioni;</p> <p>3.2. për zbatimin e vendimit të Kuvendit të Komunës, obligohet Kryetari i Komunës të nënshkruan kontratë me fituesin, me anë të së cilës përcaktohen të drejtat dhe obligimet e palëve kontraktuese.</p> <p>4. Vendimet për dhënie në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës i nënshtrohen shqyrtimit të detyrueshëm të ligjshmërisë, ashtu siç është përcaktuar me Ligjin për Vetëqeverisje Lokale.</p> <p>5. E drejta e shfrytëzimit të pronës së paluajtshme nuk mund të bartet në shfrytëzim te personat e tretë.</p>	<p>kanë pasur asnjë rast të kërkesës apo të lejit të kalimit të së drejtës së shfrytëzimit tek personat e tretë.</p>	
---	--	--

Dhënia në shfrytëzim e pronës së paluajtshme të komunës për rastet e veçanta

Neni 21 i ligjit përcakton këto raste kur procedura e konkurimit nuk zbatohet:

1. kur kërkesa për dhënien në shfrytëzim bëhet nga institucionet qendrore të Republikës së Kosovës. Kërkesa duhet të jetë e adresuar nga titullari-udhëheqësi i institucionit përkatës si dhe duhet të përcaktohet qëllimi dhe interesi publik i cili është në harmoni të plotë me planin e zhvillimit lokal;

2. përfaqësitë diplomatike dhe konsullore, si dhe institucionet ndërkombëtare që kanë marrëveshje me Republikën e Kosovës. Kërkesa duhet të adresohet përmes Ministrisë së Punëve të Jashtme;

3. dhënia në shfrytëzim e pronës së paluajtshme të komunës me qëllim të realizimit të investimeve në sektorin e prodhimit të energjisë së ripërtrishme;

Paragrafi i dytë i këtij neni përcakton që “Dhënia e pronës së paluajtshme të komunës në shfrytëzim për rastet e veçanta, sipas kategorive të përmendura në paragrafin 1 të këtij neni, nuk kufizon komunën në realizimin e interesit publik apo përfitimit ekonomik të saj.”

- Në raport me këtë nen është raportuar si pengesë dispozita e sektorit të energjisë së ripërtrishme, duke pas parasyshë investimet në sektorin e energjisë në përgjithësi. Në raport me këtë dispozitë është analizuar edhe Rregullorja, e cila nuk bën përcaktim të qartë, duke ju referuar vetëm sektorit të energjisë, dhe jo specifikisht sektorit të energjisë së ripërtrishme.

- Numri i kërkesave për dhënien në shfrytëzim nga institucionet qendrore i raportuar nga komunat është shumë i vogël. Të rralla janë edhe kërkesat për qëllime të realizimit të investimeve në sektorin e prodhimit të energjisë së ripërtrishme. Komuna e Kamenicës e ka raportuar një rast ku është dhënë në shfrytëzim pronë e komunës për një investim në Kikë për prodhimin e energjisë me erë. Më të rralla janë rastet e raportuara për kërkesat që vijnë nga shërbimet diplomatike e konsullore.

- Ka një shpërputhje në raport me përcaktimin e bërë në paragrafin 2 të nenit 21 të Ligjit dhe nenit 25, paragrafi 6 i Rregullores. Konkretisht, Ligji përcakton që për rastet e veçanta sipas kategorive të caktuara nuk e kufizon komunat të realizojnë përfitim ekonomik, ndërkaq

Rekomandohet të analizohet më tej kjo dispozitë në dokumentet e tjera, me qëllim të sqarimit të mëtejshëm në raport me rastet e veçanta të dhënies në shfrytëzim të pronës komunale për realizimin e investimeve në sektorin e energjisë, sidomos tek rastet kur nuk mund të zbatohen procedura të konkurimit për shkak të operimit të vetëm një operatori në atë sektor.

Rekomandohet gjithashtu që të rishikohet Rregullorja që të vihet në përputhje me Ligjin.

	<p>Rregullorja përcakton që kompenzimi të jetë kusht te rastet e dhënies në shfrytëzim për rastet e veçanta.</p>	
<p>Mbikëqyrja e kontratave</p> <p>Neni 22 i ligjit përcakton obligimet e ekzekutivit të komunës në raport me mbikëqyrjen e kontratave dhe raportimin në kuvendin komunal.</p> <p>1. Komuna mbikëqyrë realizimin e kontratave për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës sipas planit dinamik realizues.</p> <p>2. Kryetari i Komunës obligohet që në raportet e tij të rregullta gjashtë (6) mujore ti paraqet Kuvendit të Komunës edhe raportimin e veçantë për monitorimin e realizimit të kontratave dhe përmbushjes së qëllimit të dhënies në shfrytëzim të pronave të paluajtshme, deri në fillimin e implementimit dhe arritjes së qëllimit të dhënies së pronës në shfrytëzim.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ka një kuptim të unifikuar të dispozitave ligjore që rregullojnë mbikëqyrjen e kontratave nga ana e komunave. Shumica e komunave të intervistuar kanë deklaruar se në kontratat për dhënien në shfrytëzim të pronës e përfshijnë edhe planin dinamik të punës së investitorit/shfrytëzuesit. Por, të rralla janë rastet kur komunat kanë shkeputur kontratat me biznese apo persona të cilat nuk kanë respektuar planin dinamik. • Komunat e vlerësojnë si shumë të rëndësishëm elementin e mbikëqyrjes së planeve dinamike, për të siguruar që shfrytëzimi i pronës bëhet në përputhje me qëllimet e kontraktuara. Megjithatë, vetëm 5 prej 12 	<p>Rekomandohen komunat, përkatësisht kryetarët e komunave të përmbushin obligimin e tyre ligjor të përfshirjes së monitorimit të realizimit të kontratave dhe përmbushjes së qëllimit të dhënies në shfrytëzim të pronave të paluajtshme, deri në fillimin e implementimit dhe arritjes së qëllimit të dhënies së pronës në shfrytëzim në raportet e tyre të rregullta gjashtë (6) mujore.</p>

<p>3. Në rast të mos realizmit të planit dinamik të kontratës për dhënie në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës, duke tejkaluar afatet e përcaktuara me kontratë, Kryetari i Komunës merr vendim për shkëputjen e kontratës. Më këtë vendim njoftohet Kuvendi i Komunës.</p> <p>4. Në rast të evidentimit të shkeljes së kontratës apo shmangies nga qëllimi i shfrytëzimit të pronës së paluajtshme të komunës nga shfrytëzuesi, kryetari i komunës obligohet që në çdo kohë të njoftoj Kuvendin e Komunës me shkrim, së bashku me rekomandimin e tij për shkëputje të kontratës apo masat e caktuara ndaj shfrytëzuesit.</p>	<p>komunave kanë deklaruar se kryetarët e komunave e përmbushin obligimin e raportimit në kuvend për përmbushjen e kontratave të dhënies në shfrytëzim të pronës komunale. Disa komuna të intervistuar e kanë vlerësuar se përcaktimi në ligj që kryetari obligohet të raportoj çdo gjashtë (6) muaj në kuvendin komunal për mbikëqyrjen e kontratave është i paarsyeshëm. Këto komuna kanë argumentuar që raportimi duhet të bëhet së paku 1 herë në vit dhe mbi bazën e kërkesës nga kuvendi. Tjetër, është argumentuar nga këto komuna se planet dinamike në disa raste parashohin investime në plan afatgjatë, dhe mbikëqyrja nuk ka efekt nëse bëhet çdo gjashtë muaj, e aq më pak kryetari apo ekzekutivi të ketë mundësi të raportoj substancialisht në lidhje me këto kontrata. Për të siguruar që raportet e kryetarit të jenë substanciale dhe me të dhëna që mund t'i shërbejnë llogaridhënjes dhe transparencës, këto komuna kanë propozuar që të zgjatet periudha e raportimit.</p>	
---	--	--

<p>Përfundimi i afatit të shfrytëzimit të pronës së paluajtshme të komunës</p> <p>Ky segment do të trajtoj disa çështje që lidhen me përfundimin e afatit të shfrytëzimit të pronës komunale, siç përcaktohen në paragrafët 2 dhe 3 të nenit 23 të ligjit.</p> <p>Paragrafi 2 i ligjit përcakton që “Kryetari i Komunës obligohet që ta njoftoj Kuvendin e Komunës pas përfundimit të çdo kontrate të dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës, duke përshkruar gjendjen aktuale të pronës, si dhe të jap propozimet për destinimin e saj në të ardhmen.”</p> <p>Ndërkaq, paragrafi 3 përcakton që “Pas përfundimit të kontratës për shfrytëzimin afatgjatë të pronave të paluajtshme të komunës, mund të i vazhdohet afati në bazë të performancës.”</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Komunitat kanë raportuar si problematikë mungesën e mundësisë për të vazhuar kontratat e dhënies në shfrytëzim deri në 1 vit, dhe për kontratat e dhënies në shfrytëzim afatshkurtë. Në rastet e dhënies në shfrytëzim deri në 1 vit (qerave për shfrytëzimin e hapësirave publike), komunitat kanë vlerësuar se në disa raste është në shërbim të ekonomisë lokale që bizneseve të ju mundësohet vazhdimi i kontratës së shfrytëzimit (qerasë së shfrytëzimit të hapësirës). Disa nga këto raste janë shfrytëzimi i hapësirës publike për terasa të bizneseve hotelierike dhe atyre të gastronomisë. Duke qenë që këto hapësira në vazhdimësi shfrytëzohen nga këto biznese, komunitat vlerësojnë si të nevojshme krijimin e mundësive për vazhdimin e kontratave, gjithmonë bazuar në një vlerësim pozitiv të performancës së respektimit të obligimeve nga ana e bizneseve. Në fakt, komunitat në çdo kohë rezervojnë të drejtën e mosvazhimit të kontratës, nëse hapësira vlerësohet se duhet të shfrytëzohet për qëllime të tjera. • Ngjashëm, edhe tek kontratat e shfrytëzimit afatmesëm, prej 1 deri në 15 vite, në raste të caktuara 	<p>Rekomandohet të analizohet më tej në dokumente të tjera të MAPL mundësia që komunitat të mund të vazhdojnë kontratat afatshkurta të dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme komunale mbi bazën e performancës pozitive të shfrytëzuesit. Ndërkaq, të analizohet mundësia e përcaktimit të qartë ligjor të mundësisë së vazhimit të kontratave për dhënien në shfrytëzim deri në një 1 vit.</p>
---	--	--

	<p>është raportuar që bizneset kanë shprehur interesimin për vazhdimin e atyre kontratave. Por ligji në fuqi këtë mundësi e ofron për kontratat e dhënies afatgjate në shfrytëzim. Për të siguruar qëndrueshmëri dhe siguri të investimit, komunitat vlerësojnë se do të ishte e dobishme që ngjashëm si tek rasti i kontratave deri në 1 vit, të kenë mundësinë e vazhimit të kontratës, bazuar në një vlerësim pozitiv të performancës së biznesit në fjalë. Edhe në këtë rast, komuna do të ruante të drejtën e mosvazhimit të kontratës nëse vlerëson se ajo pronë duhet të ketë një destinim tjetër të shfrytëzimit.</p>	
<p>Kushtet për këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës</p> <p>Neni 24 i ligjit përcakton kushtet e këmbimit të pronës së paluajtshme të komunës:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Komuna ka të drejtë të këmbëjë pronën e paluajtshme të komunës me persona fizik dhe juridik. 2. Prona e paluajtshme e komunës mund të këmbëhet vetëm për sigurimin e pronës për qëllime të përmbushjes së interesit publik, në përputhje me kompetencat ligjore të nivelit të qeverisjes lokale. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nga të dhënat e pranuar nga MAPL dhe komunitat del se ka numër relativisht të ulët të vendimeve për këmbimin e pronës komunale. Sipas të dhënave të MAPL, prej vitit 2019 kur ka hyrë në fuqi ligji komunitat kanë nxjerrur 169 vendime. Nëse ky numër ndahet raport me secilën komunë i bie që çdo vit secila komunë ka nxjerru 1.5 vendime për këmbim të pronës. • Përgjithësisht nuk është evidentuar ndonjë sfidë e veçantë apo problematikë në raport me kushtet ligjore për këmbimin e pronës së paluajtshme komunale. Komunitat kanë një kuptim të 	<p>Rekomandohet të analizohet më tej në dokumente të tjera të MAPL çështja e përcaktimit të kushtit që edhe prona private që jepet në këmbim të mos ketë kontest gjyqësor, njëjtë si tek përcaktimi që prona publike nuk mund të jepet në këmbim nëse ka kontest gjyqësor.</p>

<p>3. Për fillimin e procedurave të këmbimit të pronës së komunës, obligohet kryetari i komunës që paraprakisht të siguroj raport zyrtar të vlerësimit se nuk ekzistojnë prona tjera të komunës të përshtatshme për këtë qëllim.</p> <p>4. Në bazë të rekomandimeve nga raporti profesional nga paragrafi 3 i këtij neni, prona e cila këmbëhet duhet të jetë shpall paraprakisht nga Kuvendi i Komunës si pronë me interes publik, përveç nëse nevoja për pronën e tillë arsyetohet në planet zhvillimore të komunës.</p> <p>5. Për realizimin e këmbimit të pronës paraprakisht duhet të jenë të siguruara mjetet financiare për realizimin e projektit me interes publik.</p> <p>6. Prona e paluajtshme e komunës e cila jepet për këmbim duhet të mos ketë kontest gjyqësor.</p>	<p>unifikuar në raport me kushtet dhe procedurën e këmbimit të pronës komunale. Një nga obligimet që parashihet me këtë Ligj është që kryetari i komunës para fillimit të procedurës së këmbimit duhet të siguroj një raport zyrtar të vlerësimit se nuk ekzistojnë prona të tjera të komunës për të arritur qëllimin e paraparë me projekt. Në pyetësin e përcjellur te komunat është trajtuar ky aspekt. Nga përgjigjet e marra nga komunat del se: a. pjesa më e madhe e komunave që janë përgjigjur kanë deklaruar se nuk kanë hartuar një raport të tillë para fillimit të procedurave; b. nuk ka një kuptim të unifikuar në mes komunave në raport me këtë kusht ligjor.</p> <p>Nga 12 komunat që i janë përgjigjur pyetësit, 5 prej komunave kanë deklaruar se nuk kanë hartuar një raport të tillë. Vetëm një komunë ka deklaruar se në dy raste ka hartuar raport zyrtar siç kërkohet në ligj, ndërsa pjesa e mbetur e komunave kanë deklaruar se nuk kanë zhvilluar procedura të këmbimit.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ka një kuptim dhe praktikë të unifikuar në raport me verifikimin nëse komunat, para këmbimit e kanë të paraparë qëllimin e interesit publik në dokumentet strategjike të planifikimit. Në 	
--	--	--

	<p>këtë drejtim, në bazë të përgjegjeve të MAPL, në vendimet për këmbimin e pronës së paluajtshme komunat i referohen edhe planeve zhvillimore apo arsyetohet vendimi nga komuna që është në harmoni me PZHK.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Paragrafi 6 i këtij neni është i paqartë sepse përcakton kushtin që prona komunale që ipet në këmbim të mos ketë kontest gjyqësor, por e njëjtë nuk parashihet edhe për pronën private që hynë në këmbim me pronën publike. 	
<p>Këmbimi i pronës së paluajtshme të komunës me persona fizik dhe juridik</p> <p>Neni 25 i Ligjit përcakton procedurën e këmbimit të pronës së paluajtshme. Pjesë e vlerësimit ex-post kanë qenë këto paragrafe të nenit 25:</p> <p>3. Personat fizik dhe juridik mund të bëjnë kërkesë për këmbimin e pronës së tyre me pronën e komunës, nëse:</p> <p>3.1. prona e palës kërkuese për këmbim është në kufijtë kadastral me pronën e komunës për të cilët kërkohet këmbimi; dhe</p> <p>3.2. nga ky këmbim do të arrihet përmbushja e interesit publik.</p> <p>5. Komuna duhet të sigurojë vlerësimin e pronës së paluajtshme të komunës e cila është</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Risi e Ligjit aktual është mundësia që personat fizik mund të parashirojnë vetë kërkesë për këmbimin e pronës së tyre me pronën e komunës, nëse prona e tyre është në kufi kadastral me pronën e komunës, dhe se këmbimi bëhet për përmbushje të interesit publik. Komunat e kanë vlerësuar si pozitive këtë mundësi të paraparë në Ligjin aktual, sepse në disa raste u ka mundësuar që banorët të ndihmojnë komunitetin duke ofruar pronën e tyre për qëllime të interesit të komunitetit. • Problemi kryesor i ngritur nga shumica e komunave, ato që janë përgjigjur në pyetësor dhe ato të intervistuar, në raport me çështjen e këmbimit të pronës ka qenë vonesat në 	<p>Rekomandohen MAPL dhe institucionet tjera përgjegjëse, të rishikojnë procedurat e vlerësimit të pronave që jepen në këmbim dhe të identifikohen mekanizma praktik në vlerësimin e këtyre pronave.</p>

<p>planifikuar për këmbim, në bazë të legjislacionit përkatës në fuqi.</p>	<p>marrjen e përgjigjeve nga MF DTP për vlerësimin e vlerës së pronave që janë bërë pjesë e këmbimit. Disa komuna kanë deklaruar se kjo procedurë u ka marrë kohë deri në një (1) vit, për të marrë përgjigje nga ky Departament. Rrjedhimisht, një procedurë e tillë e cila merr kohë ndikon direkt: a. në efikasitetin e procedurës së këmbimit të pronës; b. në zhvillimin e projekteve në të mirë të komunitetit dhe qytetarëve. Komunitet në këtë drejtim kanë kërkuar që të krijohen mundësi apo procedura më efikase të cilat do të shqyrtoni shpejt vlerësimin e bpronave. Disa komuna kanë rekomanduar edhe që t'u mundësohet përmes ligjit mundësia që, nëse ekziston pajtimi mes pronarit të pronës që hynë në këmbim me komunën, të angazhojnë një ekspert të vlerësimit të pronave, që certifikohen nga MF. Në diskutime të Grupit Punues janë propozuar edhe alternativa të tjera të cilat duhet të vlerësohen më tej nga MAPL në dokumentet e ardhshme të planifikimit.</p>	
<p>E drejta e komunës për bartjen në pronësi të pronës së paluajtshme të administruar nga institucionet qendrore</p> <p>Ky segment trajton të drejtën e komunës për bartjen në pronësi</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dilemat e ngritura për këtë nën janë në atë nëse ky ligj përfshinë në vete edhe trajtimin e kërkesave të komunave për bartjen e pronave të AKP-së apo jo. Në praktikë janë evidentuar disa raste kur kjo paqartësi ka 	<p>Rekomandohet të qartësohen procedurat e sakta për trajtimin e kërkesave të kësaj natyre.</p>

të pronës së paluajtshme të administruar nga institucionet qendrore.	ndikuar drejtpërdrejt në disa kërkesa të komunave për të bartur prona që janë në pronësi të AKP-së.	
--	---	--

1.2. Lista e institucioneve të konsultuara

Nr.	Institucioni	Është përgjigjur/Nuk është përgjigjur
1	MAPL – Departamenti për Monitorim	Është përgjigjur
2	Komuna e Deçanit	Nuk është përgjigjur
3	Komuna e Gjakovës	Nuk është përgjigjur
4	Komuna e Gllogocit	Është përgjigjur
5	Komuna e Gjilanit	Është përgjigjur
6	Komuna e Dragashit	Është përgjigjur
7	Komuna e Istogut	Nuk është përgjigjur
8	Komuna e Kaçanikut	Është përgjigjur
9	Komuna e Klinës	Nuk është përgjigjur
10	Komuna e Fushë Kosovës	Nuk është përgjigjur
11	Komuna e Kamenicës	Është përgjigjur
12	Komuna e Leposaviqit	Është përgjigjur
13	Komuna e Lipjanit	Është përgjigjur
14	Komuna e Obiliqit	Nuk është përgjigjur
15	Komuna e Rahovecit	Nuk është përgjigjur
16	Komuna e Pejës	Nuk është përgjigjur
17	Komuna e Podujevës	Është përgjigjur
18	Komuna e Prishtinës	Nuk është përgjigjur
19	Komuna e Prizrenit	Nuk është përgjigjur
20	Komuna e Skënderajt	Nuk është përgjigjur
21	Komuna e Shtimës	Nuk është përgjigjur
22	Komuna e Shtërpcës	Nuk është përgjigjur
23	Komuna e Suharekës	Nuk është përgjigjur
24	Komuna e Ferizajt	Është përgjigjur
25	Komuna e Vitisë	Nuk është përgjigjur
26	Komuna e Vushtrrisë	Nuk është përgjigjur

27	Komuna e Zubin Potokut	Nuk është përgjigjur
28	Komuna e Zveçanit	Nuk është përgjigjur
29	Komuna e Malishevës	Është përgjigjur
30	Komuna e Novobërdës	Nuk është përgjigjur
31	Komuna e Mitrovicës së Veriut	Nuk është përgjigjur
32	Komuna e Mitrovicës së Jugut	Nuk është përgjigjur
33	Komuna e Junikut	Nuk është përgjigjur
34	Komuna e Hanit të Elezit	Nuk është përgjigjur
35	Komuna e Mamushës	Nuk është përgjigjur
36	Komuna e Graçanicës	Nuk është përgjigjur
37	Komuna e Ranillugut	Nuk është përgjigjur
38	Komuna e Parteshit	Është përgjigjur
39	Komuna e Kllokotit	Nuk është përgjigjur
	Bizneset	
1	Oda Ekonomike e Kosovës	Nuk është përgjigjur nëse e ka përcjellur pyetësonin tek bizneset anëtare
2	Dhoma e Tregtisë dhe Industrisë Kosovë	Është përgjigjur se e ka përcjellur pyetësonin tek bizneset anëtare
3	Oda Ekonomike Gjermano-Kosovare	Nuk është përgjigjur nëse e ka përcjellur pyetësonin tek bizneset anëtare
4	Oda Ekonomike Amerikane	Nuk është përgjigjur nëse e ka përcjellur pyetësonin tek bizneset anëtare
5	Aleanca Kosovare e Bizneseve	Nuk është përgjigjur nëse e ka përcjellur pyetësonin tek bizneset anëtare
6	Shoqata e Bankave të Kosovës	Nuk është përgjigjur nëse e ka përcjellur pyetësonin tek bizneset anëtare
	OJQ	
1	OJQ-të anëtare të Forumit Konsultativ për Qeverisje Lokale	Nuk janë përgjigjur.

Lista e komunave të intervistuar

Nr.	Komuna	Është përgjigjur/Nuk është përgjigjur
1	Komuna e Lipjanit	Është përgjigjur
2	Komuna e Ferizajt	Është përgjigjur
3	Komuna e Gjilanit	Është përgjigjur
4	Komuna e Podujevës	Është përgjigjur
5	Komuna e Obiliqit	Është përgjigjur
6	Komuna e Prishtinës	Nuk është përgjigjur
7	Komuna e Fushë Kosovës	Nuk është përgjigjur

1.3. Pyetësorët

Institucioni	Pyetjet
MAPL	<ol style="list-style-type: none"> 1. Regjistri i vendimeve të komunave për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës, me bazë në këtë ligj, për nga data 18 prill 2019 deri më tani. 2. Vendimet e MAPL me të cilat është vlerësuar që vendimet e komunave për dhënien në shfrytëzim dhe këmbim të pronës së paluajtshme është në kundërshtim me ligjin. 3. Regjistri i vendimeve të komunave për bartjen e pronës së paluajtshme të institucioneve qendrore në pronësi të komunës, me bazë në këtë ligj, për nga data 18 prill 2019 deri më tani. 4. Si e konstaton MAPL se vendimet e komunave për dhënien në shfrytëzim janë në përputhje me kriterin 1.2 dhe 1.4 të Nenit 5? 5. Cilat janë vështirësitë e evidentuara nga MAPL me rastin e aplikimit të procedurave të negociimit nga kryetari, apo për vet faktin e mos arritjes së aplikimit të këtyre procedurave? 6. Cilat kanë qenë vështirësitë e evidentuara nga MAPL në aplikimin e këtyre kufizimeve të përcaktuara me këtë normë, si në nivel lokal po ashtu edhe në nivel qendror? 7. A ka nxjerë MAPL ndonjë vendim për anulimin e vendimit të ndonjë komune e cila është gjetur në kundërshtim me këtë kufizim? Nëse po, ju lutem bashkëngjitni një vendim. 8. A është miratuar ndonjë akt nënligjor për përcaktimin e procedurave për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës sipas rasteve të përcaktuara në këtë dispozitë? 9. Regjistri i vendimeve për këmbimin e pronës së komunës. 10. A keni raste kur komuna këmben pronën e paluajtshme pa e shpallur atë pronë si interes publik dhe pa qenë pjesë e planit zhvillimor? 11. Si konstatohet nga MAPL fakti se komuna e ka pronën pjesë të planit zhvillimor? 12. Numri i kërkesave të paraqitura nga komunat për bartjen e pronës nga institucionet qendrore? 13. Numri i kërkesave të aprovuara për komunat për bartjen e pronës nga institucionet qendrore? 14. Cilat janë vështirësitë e vlerësimit të ligjshmërisë së vendimeve për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronave të paluajtshme të komunës? 15. A është nxjerrë akti nënligjor për zbatimin e këtij ligji nga MAPL?
Komunat	<ol style="list-style-type: none"> 1. Si e verifikon komuna nëse kërkesa për marrjen në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës është në pajtim me shfrytëzimin e planifikuar në dokumentet e planifikimit hapësinor? 2. A keni raste të dhënies në shfrytëzim apo këmbimin pa e pas harmonizimin me dokumentet planifikuese, dhe nëse po, për cilat arsye?

	<ol style="list-style-type: none"> 3. Si konstatohet nga komuna plotësimi i kriterëve mjedisore sipas kriterit 1.4 të përcaktuar në ligj? 4. A ka miratuar komuna akt të veçantë për rregullimin e procedurave për shfrytëzimin e pronës më pak se 1 vit, nëse po, cili është ai akt komunal i aprovuar? 5. Sa vendime për dhënien në shfrytëzim të pronës ka nxjerrë komuna për periudhë për më pak se një vit? 6. Sa është sipërfaqja e përgjithshme e pronave të dhëna në shfrytëzim aktualisht nga komuna për periudhën më pak se një vit? Ju lutem ndani kategoritë e pronave të cilat janë dhënë në shfrytëzim më pak se 1 vit. 7. A ka hasur në ndonjë vështirësi komuna lidhur me evidentimin e personave sipas paragrafit 1 të nenit 7? 8. Si janë trajtuar rastet eventuale të paraqitura nga komuna përjashtuese, siç është përcaktuar në paragrafin 2 të nenit 7? 9. Sa është numri i kërkesave të OJQ për marrje të pronave të komunës në shfrytëzim, si dhe numri i vendimeve të komunave për aprovimin e këtyre kërkesave? 10. Sa është numri i kërkesave apo shprehjes së interesit nga palët e jashtme për marrjen e pronës komunale në shfrytëzim tek kryetari i komunës? 11. Sa është numri i rasteve të iniciuara nga kryetari i komunës për shfrytëzimin e mekanizmit të negociatave për dhënie të pronave komunale në shfrytëzim? 12. Sa është numri i vendimeve të marra nga kuvendi i komunës sipas procedurave të negociatave? 13. Në sa prej rasteve kur kryetari i komunës ka shfrytëzuar procedurën e negocimit sipas përcaktimit në paragrafin 3.1 të nenit 11? 14. Në sa prej rasteve kur kryetari i komunës ka shfrytëzuar procedurën e negocimit sipas përcaktimit në paragrafin 3.2 të nenit 11? 15. Në sa prej rasteve kur kryetari i komunës ka shfrytëzuar procedurën e negocimit sipas përcaktimit në paragrafin 3.3 të nenit 11? 16. Cilat janë vështirësitë e hasura nga komuna me rastin e aplikimit të procedurave të negocimit nga kryetari, apo për vet faktin e mos arritjes së aplikimit të këtyre procedurave? 17. Cilat kanë qenë vështirësitë që keni hasur në aplikimin e këtyre kufizimeve të përcaktuara me këtë normë, si në nivel lokal po ashtu edhe në nivel qendror? 18. A e bënë komuna publikimin e njoftimit për dhënien e pronës së paluajtshme të komunës, pas çdo vendimi paraprak, si dhe sa është numri i njoftimeve të publikuara? 19. Ju lutem sqaroni se si e bëni publikimin e këtij njoftimi tek vendi apo lokaliteti ku prona e destinuar për dhënie në shfrytëzim gjendet? 20. Ju lutem na listoni emrat dhe llojet e mediava në të cilat ju i keni publikuar këto njoftime?
--	---

	<p>Ju lutem ta bashkëngjitni nga një kopje të njoftimit publik dhe atë, për vendimin e parë të marrë sipas këtij ligji dhe atë të fundit që keni bërë.</p> <p>21. Prej dy anëtarëve nga Kuvendi i Komunës, a është ndonjëri prej tyre nga subjektet politike që nuk janë në qeverisje komunale (nga opozita)?</p> <p>22. Si e bëni propozimimin e kandidatëve nga radhët e anëtarëve të KK dhe OJQ-ve, si dhe si veproni në rast se keni më shumë propozime se që është përcaktuar? Ju lutem bashkëngjitni nga së paku një vendim për themelimin e të dy komisioneve.</p> <p>23. Shkruani nëse keni hasur në ndonjë vështirësi në organizimin dhe funksionimin e këtyre komisioneve.</p> <p>24. Cila është koha mesatare e vlerësimit të ofertave nga komisioni i vlerësimit, prej momentit të mbylljes së afatit për pranimin e tyre deri tek njoftimi për përzgjedhje në ueb faqe?</p> <p>25. Cila është koha mesatare e nënshkrimit të kontratës nga ana e kryetarit dhe përfituesit për rastet e dhënies në shfrytëzim me periudhë shfrytëzimi afatshkurtër?</p> <p>26. Cila është koha mesatare e nënshkrimit të kontratës nga ana e kryetarit dhe përfituesit për rastet e dhënies në shfrytëzim me periudhë shfrytëzimi afatgjatë?</p> <p>27. A keni pasur raste kur një propozim i komisionit vlerësues është kundërshtuar dhe nuk ka marrë votat e nevojshme në kuvend?</p> <p>28. A keni ndonjë rast apo vetëm kërkesë për bartjen e pronës në shfrytëzim nga ndonjë palë kontraktuese tek personat e tretë?</p> <p>29. Sa është numri i kërkesave për marrjen e pronës në shfrytëzim nga institucionet qendrore, dhe për çfarë qëllimi?</p> <p>30. Sa është numri i kërkesave për marrjen e pronës në shfrytëzim nga amabasadat apo konsullatat?</p> <p>31. Sa është numri i kërkesave për marrjen e pronës në shfrytëzim për qëllime të investimit në energji të ripërtitshme?</p> <p>32. Dhënia në shfrytëzim e pronës së paluajtshme të komunës sipas këtyre rasteve a është bërë në këmbim të përfitimit ekonomik të komunës?</p> <p>33. A është plani dinamik i punës së palës pjesë e kontratës për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës?</p> <p>34. A raporton kryetari çdo 6 muaj për pronat e dhëna në shfrytëzim? Ju lutem na bashkëngjitni raportin e parë dhe të fundit të kryetarit që ka raportuar në përputhje me dispozitën përkatëse të këtij ligji.</p> <p>35. A keni pas ndonjë rast të shkëputjes së kontratës me palën gjatë realizimit të planit dinamik. Nëse po, për cilat arsye?</p> <p>36. A keni pas ndonjë rast të shkëputjes së kontratës me palën pas realizimit të planit dinamik. Nëse po, për cilat arsye?</p> <p>37. A e ka bërë njoftimin para Kuvendit Komunal kryetari i komunës në përputhje me paragrafin 2 të nenit 23?</p>
--	---

	<p>38. Sa është numri i rasteve të vazhdimit të afatit të shfrytëzimit për palën që e ka shfrytëzuar, ju lutem specifikoni rastet dhe arsyet kryesore?</p> <p>39. Sa është numri i vendimeve këmbimin e pronës dhe numri i pronave të komunës të këmbyera?</p> <p>40. Në sa prej rasteve të këmbimit kryetari i komunës ka siguruar raport zyrtar të vlerësimit se nuk ekzistojnë prona tjera të komunës të përshtatshme për këtë qëllim?</p> <p>41. Sa është sipërfaqja e pronës së komunës që ka këmbyer, si dhe sipërfaqja e pronës së personave tjerë palë në këmbim? Ju lutem na bashkangjitni vendimin e parë dhe të fundit që keni këmbyer sipas këtij ligji.</p> <p>42. A keni pasur rast si komunë që keni hyrë në obligime financiare me rastin e bartjes së pronave të institucioneve qendrore (shembull AKP) tek ju në pronësi të komunës ?</p>
<p>Komunat (intervistat gjysmë të strukturuar)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cilat janë sfidat apo lehtësirat e identifikuara gjatë zbatimit të Ligjit? 2. Sa vlerësoni që janë adresuar sfidat e ligjit të kaluar, në Ligjin aktual? 3. Sa vlerësoni që shfrytëzimi i procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbim të pronës komunale kanë ndikuar në ekonominë lokale? 4. A e keni shfrytëzuar të drejtën e kryetarit për negocimin e dhënies në shfrytëzim të pronës komunale? Nëse po, cilat janë sfidat që keni identifikuar? 5. Gjatë kësaj kohe, a keni pranuar ndonjë ankesë nga bizneset në raport me procedurat apo edhe ndonjë barrë administrative? 6. Sa vlerësoni që është thjeshtuar procedura e këmbimit të pronës komunale me pronën në pronësi të institucioneve qendrore? Cilat janë sfidat e identifikuara gjatë zbatimit të kësaj procedure, nëse komuna juaj ka zhvilluar procedurë të tillë? 7. A e bënë komuna e juaj mbikëqyrjen e kontratave të dhënies në shfrytëzim të pronës komunale? Nëse po, cili është mekanizmi i mbikëqyrjes i zbatuar? A keni raste të shkëputjes së kontratës për rastet kur nuk është realizuar plani dinamik?
<p>OJQ</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. A keni pasur rastin të monitoroni, hulumtoni apo analizoni çështjet që ndërlidhen me dhënien në shfrytëzim apo këmbim të pronës së paluajtshme të komunave? Nëse po, a keni publikuar ndonjë raport apo dokument tjetër që prezanton gjetjet e monitorimit, hulumtimit apo analizës? Nëse keni publikuar ndonjë raport apo dokument tjetër, a mund ta ndani atë me grupin punues, fizikisht apo në formë elektronike? Nëse jo, në çfarë forme është përfshirë organizata juaj me çështjen e dhënies në shfrytëzim apo këmbim të pronës së paluajtshme të komunave? 2. Sipas vlerësimit tuaj, cilat janë problemet e identifikuara në lidhje me kriteret për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës?

	<ol style="list-style-type: none"> 3. Sa vlerësoni që ligji përcakton saktë dhe qartë rastet apo kriteret kur komunat mund të japin në shfrytëzim pronat varësisht prej periudhës kohore? A keni ndonjë propozim apo rekomandim në lidhje me këtë çështje? 4. A keni identifikuar ndonjë sfidë apo problem gjatë zbatimit të mundësisë që ligji i'a njeh kryetarit të komunës për negociimin e ofertave? 5. A keni hasur në ndonjë vështirësi në organizimin dhe funksionimin e komisionit për vlerësim dhe ankesa? 6. A keni ndonjë vlerësim në lidhje me dispozitat e nenit 19 sa i përket vlerësimit të ofertave? 7. Sa vlerësoni që komunat përmbushin obligimin për mbikëqyrjen e kontratave të dhënies në shfrytëzim të pronës komunale? 8. Si vlerësoni se duhet të fuqizohet mbikëqyrja e kontratave? Shënoni ndonjë koment shtesë nëse keni. 9. A keni identifikuar ndonjë sfidë apo problem në lidhje me interpretimin e dispozitave për përfundimin e shfrytëzimit të pronës së paluajtshme të komunës? 10. Paragrafi 3 i Nenit 23 përcakton mundësinë e vazhdimit të afatit të shfrytëzimit vetëm për kontratat afatgjatë (15-99 vite). A duhet të parashihet një mundësi e tillë edhe për kontratat me kohëzgjatje afatshkurtër? Ju lutem, arsyetoni çdo propozim/rekomandim. 11. Sipas vlerësimit tuaj, cilat janë problemet e identifikuara në lidhje me kushtet për këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës? 12. Sipas vlerësimit tuaj, cilat janë problemet e identifikuara në lidhje me bartjen në pronësi të pronës së paluajtshme të administruar nga institucionet qendrore? Shënoni çfarëdo koment që keni mbi vlerësimin e zbatueshmerisë së këtij ligji nga organet e komunës, apo çfarë rekomandimi që propozoni për të ardhmen, qoftë në lidhje me zbatimin e ligjit, apo edhe në lidhje me ndryshimin e tij?
Bizneset	<ol style="list-style-type: none"> 1. A keni marrë pjesë ndonjëherë në ndonjë procedurë të marrjes në shfrytëzim të pronës komunale? A. Po; B. Jo. 2. Nëse përgjigja në 1 është po: <ul style="list-style-type: none"> • Cilën nga procedurat e mëposhtme e keni ndjekur? A. Përmes ankadit publik; B. Përmes shprehjes së interesit; C. Përmes negociimit me kryetarin e komunës? • Lloji dhe vlera e investimit që do të realizohet në pronën komunale? • Për çfarë kohëzgjatje ju është dhënë në shfrytëzim prona komunale? • Sa ka zgjatur procedura e marrjes në shfrytëzim të pronës komunale? A. Më pak se një muaj; B. Më pak se tre muaj; C. Më pak se 6 muaj; D. Më pak se një vit. • Cilat janë vështirësitë që keni hasur gjatë procesit të marrjes në shfrytëzim të pronës komunale?

	<ul style="list-style-type: none">• A ka ndonjë procedurë apo kërkesë ne procesin e dhënies në shfrytëzim të pronës komunale që ju e vlerësoni që përbënë barrë të tepërt për ju si biznes? <p>3. Nëse përgjigja në 1 është Jo:</p> <ul style="list-style-type: none">• A planifikoni të merrni në shfrytëzim ndonjë pronë komunale?• Në bazë vlerësimit tuaj, sa të vështira apo lehtësuese janë procedurat për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale?• Shëno ndonjë koment / rekomandim shtesë.
--	--